

Денис Шевчук

# Экономика недвижимости: конспект лекций



# Денис Александрович Шевчук

## Экономика недвижимости: конспект лекций

*Текст получен от правообладателя*

*[http://www.litres.ru/pages/biblio\\_book/?art=178224](http://www.litres.ru/pages/biblio_book/?art=178224)*

*Экономика недвижимости. Конспект лекций: Феникс; Ростов-на-Дону;*

*2007*

*ISBN*

### **Аннотация**

В пособии рассматриваются основные теоретические и практические проблемы функционирования недвижимости в народном хозяйстве страны, воздействие совокупных и частных инструментов на экономику недвижимости. Излагаются понятия и содержание недвижимости, механизм осуществления государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ней. Даются методы оценки стоимости объектов недвижимости и факторы, влияющие на их цену. Особое внимание уделено роли и месту рынка недвижимости в структуре экономики народного хозяйства. Состояние на рынке недвижимости влияет на протекание многих экономических процессов, без этого рынка невозможно повышение инвестиционной активности. Рассматриваются основы кредитования недвижимости, в том числе и ипотечное

кредитование жилой недвижимости. При написании настоящего учебного пособия использовались материалы государственных органов, отечественная и иностранная литература, периодическая печать, посвященная развитию и становлению рынка недвижимости, а также накопленный опыт работы в банках и консалтинговой компании INTERFINANCE ([www.deniskredit.ru/](http://www.deniskredit.ru/)).

# Содержание

|  |    |
|--|----|
| Глава 1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ              | 5  |
| 1.1. ВИДЫ НЕДВИЖИМОСТИ                         | 5  |
| 1.2. ОСНОВНЫЕ ФОНДЫ ИХ<br>КЛАССИФИКАЦИЯ        | 17 |
| 1.3. КЛАССИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ<br>НЕДВИЖИМОСТИ    | 24 |
| 1.4. ПРЕДПРИЯТИЕ КАК<br>ИМУЩЕСТВЕННЫЙ КОМПЛЕКС | 57 |
| Конец ознакомительного фрагмента.              | 63 |

# Шевчук Денис Александрович Экономика недвижимости: конспект лекций

## Глава

# ОПРЕДЕЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ

## 1.1. ВИДЫ НЕДВИЖИМОСТИ

*Данная книга осована на современных принципах ускоренного качественного изучения и запоминания любых предметов. Рекомендую прочитать 2–3 раза и вы без труда освоите предмет.*

*Пособие содержит как теоретический материал, так и практические рекомендации.*

*С уважением,*

*Шевчук Денис*

[www.deniskredit.ru](http://www.deniskredit.ru)

Деление имущества на движимое и недвижимое берет

свое начало со времен римского права, и общеизвестно, что недвижимое имущество является базой, без которой невозможно существование ни одного развитого общества и государства. Рассмотрим, как же трактуется понятие недвижимости.

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

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

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

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

Как видно из вышеприведенных определений, все они тесно перекликаются и в своей основе имеют одно и то же значение (независимо от момента истории) – земля и все то, что неотрывно с ней связано. В общем случае это – справедливо.

На сегодняшний момент Гражданским кодексом Российской Федерации – далее ГК РФ (ст. 130) определяется, что **к недвижимым вещам** — (недвижимому имуществу, недви-

жимости) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты, и все, что *прочно связано с землей*, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба и назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимости относятся кондоминиумы и предприятия как имущественные комплексы.

Таким образом, к отличительной особенности недвижимости относится ее неразрывная связь с землей (при этом сами по себе земельные участки также рассматриваются в качестве недвижимости), что в свою очередь предполагает ее значительную стоимость. *Вне связи с земельными участками недвижимые объекты теряют обычное назначение и соответственно понижаются в цене.*

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

Вместе с тем закон относит к недвижимости и объекты, которые по своей физической природе являются недвижимыми. К ним относятся подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты (искусственные спутники, космические корабли и т. д.). Юридическое признание указанного имущества в качестве недвижимого (хотя по своей физической сути оно является движимым), обусловлено тем,

что оно является дорогостоящим и поэтому требует особого порядка регистрации, который предусмотрен для недвижимости.

Понятие и виды упомянутых транспортных средств раскрываются в соответствующих транспортных уставах и кодексах. Так, Кодекс торгового мореплавания определяет понятие морского судна, а понятие космических объектов дается в международных конвенциях.

Объекты недвижимости также различаются по своему происхождению:

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

ГК РФ выделяет недвижимость в самостоятельный объект права.

Определение недвижимости как в странах с развитой рыночной экономикой, так и в России, в дореволюционной и в современной, не имеет серьезных различий и в основном совпадает.

Правда вызывает споры правомерность отнесения к недвижимому имуществу таких движимых объектов, как космические, воздушные и морские корабли, однако целью настоящего учебного пособия не является изучение приравненного к недвижимости имущества.

Специфической разновидностью недвижимости является также кондоминиум. Закон РФ «О товариществах собственников жилья» от 24 мая 1996 г. определяет **кондоминиум как единственный комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание, иные объекты недвижимости, в которых отдельные части, предназначенные для жилых или иных целей (помещение), находятся в собственности граждан, юридических лиц, РФ, субъектов РФ, муниципальных образований (домовладельцев) – частной, государственной, муниципальной и иной формах собственности, а остальные части (общее имущество) находятся в их общей долевой собственности.** Помещением считается единица комплекса недвижимого имущества, выделенная в натуре, предназначенная для самостоятельного использования для жилых, нежилых и иных целей. Общее имущество – части комплекса недвижимого имущества, предназначенные для обслуживания, использования и доступа к помещениям, тесно связанные с ними назначением. В состав кондоминиума могут входить следующие объекты:

– одно здание, или его часть, или несколько зданий, в которых помещения принадлежат различным (не менее чем двум) домовладельцам, с прилегающим земельным участком в установленных границах, пешеходными и транспортными дорогами, бассейнами, водоемами, многолетними зелеными

насаждениями и другими подобными объектами;

– несколько компактно расположенных зданий и сооружений – односемейных, садовых или дачных домов с приусадебными участками или без них, гаражей и других объектов, объединенных общим земельным участком и элементами инфраструктуры.

Кондоминиум может состоять из отдельной части здания размером не менее одной блок-секции, имеющей изолированный от других частей здания вход и межквартирный лестнично-лифтовой узел. Отдельная часть здания может быть выделена в отдельный кондоминиум при условии, что надстройка либо снос этой блок-секции не нарушат целостности других частей здания, не входящих в состав данного кондоминиума.

Кондоминиум как единый комплекс недвижимого имущества, а также права на недвижимое имущество в кондоминиуме и сделки с ним подлежат государственной регистрации в соответствии с действующим законодательством с предоставлением паспорта домовладельца (Шевчук Д.А. Экономика недвижимости: Конспект лекций. – Ростов-на-Дону: Феникс, 2007).

В случае создания для управления кондоминиумом товарищества собственников жилья оно может, помимо прочего, заниматься продажей недвижимого имущества, входящего в состав кондоминиума и находящегося в собственности товарищества, в случае недостаточности средств, необходимых

для содержания общего имущества кондоминиума и улучшения данного имущества. Договоры от имени товарищества заключает правление товарищества.

Что касается прав собственника квартиры на отчуждение принадлежащей ему недвижимости, то он вправе отчуждать свою долю в праве общей долевой собственности на общее имущество жилого здания, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на квартиру. По сути это означает, что соответствующая доля в праве собственности на указанное общее имущество всегда следует судьбе права собственности на жилье. В соответствии с Законом РФ «Об основах федеральной жилищной политики» недвижимостью в жилищной сфере среди прочих (традиционных) объектов являются также квартиры, элементы инженерной инфраструктуры и т. д.

Одним из неурегулированных в полной мере остается вопрос о возможности отнесения к недвижимости имущества, которое не имеет неразрывной связи с земельным участком, однако отделить его от этого земельного участка было бы достаточно сложно.

Речь, в частности, может идти о статуях весом несколько тонн, не скрепленных с фундаментом, или зданиях, установленных на поверхности земли на блоках.

Естественным, созданным природой, всеобщим базисом любой экономической и социальной деятельности челове-

ства является *земля*. В сфере недвижимости под словом *земля* понимается земельный участок.

***Земельный участок*** — это часть поверхности земли, имеющая фиксированную границу, площадь местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю (прил. 2).

Имея в качестве составной части земельный участок, все искусственные постройки (объекты недвижимости) обладают родовыми признаками, которые позволяют отличить их от движимых объектов. Это:

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

**2. Материальность.** Следует отметить тот факт, что недвижимость всегда функционирует в *натурально-вещественной стоимостной формах*. Физические характеристики объекта недвижимости включают, например, данные о его размерах и форме, неудобствах и опасностях, об окружающей среде, о подъездных путях, коммунальных услугах, поверхности и подпочвенном слое, ландшафте и т. д. Совокупность этих характеристик определяет полезность объек-

та, которая и составляет основу стоимости недвижимости. Однако сама по себе она не определяет стоимость. Любой объект обладает стоимостью, имея в той или иной мере такие характеристики, как пригодность и ограниченный характер предложения. Ограниченность предложения должна присутствовать для создания значительной стоимости. 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.

**3. Долговечность** недвижимости практически выше долговечности всех иных товаров, кроме отдельных видов драгоценных камней и изделий из редких металлов.

Например, согласно действующим в России строительным нормам и правилам (СНиП) жилые здания в зависимости от материала основных конструкций (фундамента, стен, перекрытий) подразделяются на 6 групп с нормативными сроками службы от 15 до 150 лет.

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

Кроме основных родовых признаков недвижимости, можно выделить и **частные признаки**, которые **определяются конкретными показателями в зависимости от вида объектов недвижимости**.

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

Недвижимость обладает повышенной экономической ценностью. Это обусловлено тем, что она предназначена для длительного пользования и не потребляется в процессе использования. Как правило, она обладает конструктивной сложностью, требующей больших затрат на поддержание в надлежащем состоянии (подробнее смотри Шевчук Д.А. Оценка недвижимости и управление собственностью. – Ростов-на-дону: Феникс, 2007).

Кроме этого, **объект недвижимости всегда имеет свое функциональное назначение**. Оно может быть производственным и непроизводственным. При производственном назначении объект недвижимости прямо или косвенно участвует в создании продукции, выполнении работ, оказании услуг. При непроизводственном – обеспечивает условия для проживания и обслуживания людей.

**Недвижимость всегда выступает как объект долгосрочного инвестирования.** Чаще всего это связано с тем, что приобретение объекта недвижимости по частям не представляется возможным, т. к. для вложения капитала в объект недвижимости требуется значительная его величина. Кроме того, если говорить о доходной стороне дела, **денежные вложения в объекты недвижимости представляют собой затраты с достаточно высоким сроком окупаемости.**

Необходимо отметить, что **некоторые виды недвижимости могут переходить в движимое имущество.** Так, например, леса и многолетние насаждения по определению относятся к недвижимости, а заготовленный лес это уже движимое имущество.

Следует обратить внимание, что оборудование, размещенное в зданиях и сооружениях (отопление, водопровод, канализация, электрооборудование, лифты, решетки, вторые металлические двери и пр.) относится к движимому имуществу. Но т. к. оно стало неотъемлемой частью объекта недвижимости, то в случае сделки по этому объекту, следует детально описывать все движимое имущество, включаемое в состав недвижимого (особенно это касается имущества, подлежащего изъятию при совершении сделки).

**Часто при совершении сделок с недвижимостью может передаваться набор прав и интересов, не являющихся частью недвижимости.** Это могут быть права

аренды, преимущественного приобретения или другие интересы (сервитуты).

В частности, сервитут – это «право ограниченного пользования чужим земельным участком», которое «может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также других нужд...».

Итак, к недвижимости относятся наиболее ценные и общезначимые объекты основных средств, а такие объекты недвижимости, как земля и недра имеют большую не только экономическую, но и стратегическую значимость для любого государства во все времена.

Например, в докапиталистический период, земля являлась единственным значимым источником богатства как каждого человека в отдельности, так и государства и общества в целом.

**Недвижимость в любом общественном устройстве является объектом экономических и государственных интересов, и поэтому для этой категории имущества введена обязательность государственной регистрации прав на него, которая позволяет идентифицировать объект и субъект права, ибо связь между объектом недвижимости и субъектом прав на него невидима, а передача недвижимости путем физического перемещения невозможна.**

## 1.2. ОСНОВНЫЕ ФОНДЫ ИХ КЛАССИФИКАЦИЯ

До введения в действие первой части ГК РФ вместо понятия «*недвижимость*» использовалось понятие «*основные фонды*». **К основным фондам относятся предметы производственного и непроизводственного назначения** (здания, сооружения, жилые помещения, машины, оборудование, взрослый рабочий и продуктивный скот, многолетние насаждения и т. д.), **которые в своей натуральной форме функционируют и используются в народном хозяйстве на протяжении ряда лет и в течение всего срока службы не теряют своей потребительской формы.** Основные фонды (без машин и оборудования) – составная часть недвижимости, но это понятие является более узким, поскольку в составе основных фондов не учитывается земля.

В соответствии с государственной программой перехода РФ на принятую в международной практике систему учета и статистики с 1 января 1996 г. в России введен в действие Общероссийский классификатор основных фондов (ОКОФ) – ОК 013-94. Сферой его применения являются организации, предприятия и учреждения всех форм собственности. Объектами классификации в ОКОФ – основные фонды, используемые неоднократно или постоянно в течении длительного

периода, но не менее одного года и стоимостью свыше 100 МРОТ для производства товаров или оказания услуг.

*Основные фонды делятся на материальные и нематериальные.*

**К материальным основным фондам относятся здания, сооружения, машины и оборудование, жилища, транспортные средства, многолетние насаждения, продуктивный скот и т. д.** Не относятся к основным фондам временные сооружения, приспособления и устройства, затраты по возведению которых относятся на себестоимость строительно-монтажных работ в составе накладных расходов. Эта классификация описывает практически все типовые объекты основных фондов.

**Здания (кроме жилых). В состав зданий входят строительно-архитектурные объекты, назначением которых является создание условий для производственного процесса, социально-культурного обслуживания, хранения материальных ценностей. В качестве основных конструктивных частей здания имеют стены и крышу.**

Если здания примыкают друг к другу и имеют общую стену, но каждое из них представляет собой самостоятельное конструктивное целое, их считают отдельными объектами. Наружные пристройки к зданию, имеющие самостоятельное хозяйственное значение, отдельно стоящие здания котельных, а также надворные постройки (склады, гаражи, ограж-

дения, сараи, заборы, колодцы и пр.) являются самостоятельными объектами. Встроенные помещения, назначение которых иное, чем назначение здания, входят в состав этого здания.

Встроенные помещения могут предназначаться для магазинов, столовых, парикмахерских, ателье, пунктов проката, детских садов, яслей, отделений связи, банков или иных организаций.

В состав зданий входят коммуникации внутри зданий, необходимые для их эксплуатации: система отопления с оборудованием, включая котельную установку (если последняя находится внутри здания); внутренняя сеть водопровода, газопровода, канализации со всеми устройствами; внутренняя сеть силовой и осветительной электропроводки со всей осветительной арматурой; внутренние телефонные и сигнализационные сети; вентиляционные устройства общесанитарного назначения; подъемники и лифты. Водо-, газо-, теплопроводные устройства, а также устройства канализации включают в состав зданий, начиная от вводного вентиля или тройника или от ближайшего смотрового колодца в зависимости от места присоединения подводящего трубопровода. Проводку электрического освещения и внутренние телефонные и сигнализационные сети включают в состав здания, начиная от вводного ящика, или кабельных концевых муфт, или от проходных втулок.

Фундаменты под котлами, генераторами, станками, маши-

нами, аппаратами и пр., расположенными внутри зданий, не входят в их состав (кроме фундаментов крупногабаритного оборудования), а входят в состав тех объектов, в которых они используются. Фундаменты крупногабаритного оборудования, сооруженные одновременно со зданием, входят в состав здания. Для такого типа объектов используется термин «специализированные здания».

**Жилье.** К нему относятся здания, предназначенные для постоянного проживания, а также передвижные щитовые домики, плавучие дома, прочие здания (помещения), используемые для жилья, а также исторические памятники, идентифицированные в основном как жилые дома.

Передвижные домики производственного (мастерские, котельные, кухни, АТС и др.) и непроизводственного (жилые, бытовые, административные и пр.) назначения относятся к зданиям. Автомобили, автомобильные и тракторные прицепы, железнодорожные специализированные и переоборудованные вагоны, основным назначением которых является выполнение производственных функций (лаборатории, клубы, конторы и пр.), считаются передвижными объектами соответствующего назначения и учитываются как здания.

**Сооружения.** К ним относятся инженерно-строительные объекты, предназначенные для создания и выполнения технических функций (шахты, тоннели, нефтяные скважины, дороги, плотины, эстакады и т. д.) или для

**обслуживания населения** (стадионы, бассейны, сооружения городского благоустройства и т. д.).

В состав сооружений входят все устройства, составляющие с ним единое целое. Например, при определении восстановительной стоимости очистных сооружений в состав объекта включаются, кроме самого здания, насосное оборудование, бункера-отстойники, грязеотстойники, фильтры, нестандартное и электротехническое оборудование и пр.

Сооружения, как объекты недвижимости, могут быть классифицированы на *градостроительные* (наземные и подземные сооружения), *энергообеспечивающие* (нефтяные базы, теплоэлектростанции), *инфраструктурные* (транспортные и терминальные сооружения), *промышленные* (доменные и мартеновские печи, стапели, эллинги), *экологические* (заводы по утилизации отходов и очистные сооружения) и *специальные сооружения военно-промышленного комплекса*. *Передаточные устройства* (нефте- и газопроводы, линии электропередач) широко используются как технологические сооружения топливно-энергетических комплексов гражданского и промышленного назначения.

Общественные и производственные здания, градостроительные и технологические сооружения значительно отличаются по видам, типам и проектным решениям. Многие из них являются уникальными.

По некоторым данным уже к 1970 г. в стране существовало более 5000 видов и типов зданий по вместимости, состав-

ляющих в зависимости от назначения 17 основных групп.

Наиболее высокой степенью организационной и технической сложности отличаются промышленные комплексы, в которых использование объектов недвижимости жестко подчинено требованиям производственного цикла и технологического процесса. Этим объектам присуща высокая энергонапряженность и значительная материалоемкость. *Капиталоемкостью* отличаются подземные и наземные градостроительные сооружения, производственные здания, цеха топливно-энергетического и машиностроительного комплексов. *Энергоемкость* характерна для технологических сооружений, производства цветных и черных металлов; городских сооружений, обеспечивающих водоснабжение, подачу тепла и электроэнергии (ТЭЦ).

**Многолетние насаждения.** К ним относятся все виды искусственных многолетних насаждений независимо от возраста: плодово-ягодные, технические, защитные, декоративные и озеленительные насаждения всех видов; искусственные насаждения ботанических садов, других научно-исследовательских учреждений и учебных заведений для научно-исследовательских целей. Объектом классификации данного подраздела являются зеленые насаждения каждого парка, сквера, сада, улицы, бульвара, двора, территории предприятия и т. п.

В заключение отметим, что одной из основных задач развития и становления рынка недвижимости в нашей стране

на сегодняшний момент является разработка Единого классификатора недвижимости.

# 1.3. КЛАССИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

*Менеджер – наемный управленец, начальник!*

*Если у вас нет ни одного подчиненного – вы не менеджер, а максимум специалист!*

*Денис Шевчук*

Классификация объектов недвижимости по различным признакам (критериям) способствует более успешному изучению объектов. Для этих целей можно применять разные принципы классификации в зависимости от их происхождения и назначения. Однако определение недвижимости предполагает выделение в его структуре двух составляющих (рис. 1.1):



- оружения, предприятия как имущественный комплекс;
- в) *общественные (специальные) здания и сооружения.*
- лечебно-оздоровительные (больницы, поликлиники, дома престарелых и дома ребенка, санатории, спортивные комплексы и т. д.);
  - учебно-воспитательные (детские сады и ясли, школы, училища, техникумы, институты, дома детского творчества и т. д.);
  - культурно-просветительские (музеи, выставочные комплексы, парки культуры и отдыха, дома культуры и театры, цирки, планетарии, зоопарки, ботанические сады и т. д.);
  - специальные здания и сооружения – административные (милиция, суд, прокуратура, органы власти), памятники, мемориальные сооружения, вокзалы, порты и т. д.;
- г) *инженерные сооружения* – мелиоративные сооружения и дренаж, комплексная инженерная подготовка земельного участка под застройку и т. д.

Каждую из этих групп можно подвергнуть дальнейшей дезагрегации на базе различных типологических критериев.

Искусственные объекты получили название – «недвижимость по закону», однако эта категория недвижимости опирается на «недвижимость по природе».

Искусственные объекты могут быть полностью построенны и готовы к эксплуатации, могут требовать реконструкции или капитального ремонта, а также относится к **незаконченным объектам строительства (незавершенка)**. По

данным «Союзпетростроя» в стадии незавершенного строительства находится около 1500 домов и, по мнению экспертов, еще около 500 объектов промышленного и гражданского назначения. К «незавершенке» относятся *объекты, по которым в установленном порядке не оформлены документы о приемке объекта в эксплуатацию*. Объекты незавершенного строительства можно разделить на две группы: *объекты, на которых ведутся работы, и объекты, на которых по тем или иным причинам работы прекращены*. В соответствии с действующим порядком различают два вида прекращения работ на объекте: *консервацию и полное прекращение строительства*. Решение вопросов о прекращении строительства принимает застройщик. В решении должны быть указаны причины консервации или полного прекращения строительства, а также:

§ при консервации – срок, на который консервируется (временно прекращается) строительство, условия консервации, наименование организации, на которую возлагаются подготовка стройки к консервации, сохранность построенных объектов и выполненных работ;

§ при полном прекращении строительства – порядок ликвидации и использования уже построенных объектов или их частей, смонтированных конструкций и оборудования, реализации завезенных на стройку материальных ценностей.

**Земельные участки могут быть делимыми и неделимыми. Участок называется делимым, когда его**

**можно разделить на части и образовать самостоятельные земельные участки с разрешением целевого использования** (прил. 4). В соответствии с законодательством не допускается раздел городских земель, земель фермерских хозяйств и пр.

Земельный фонд в РФ по экономическому назначению разделен на семь категорий земель:

**1. Земли сельскохозяйственного назначения** имеют особый правовой статус на рынке недвижимости и используются:

- для сельскохозяйственного производства (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, многолетние насаждения, целина и другие угодья);
- для личного подсобного хозяйства;
- для коллективного садоводства и огородничества;
- для подсобных сельскохозяйственных производств;
- для опытных и научных станций.

Перевод земель из этой категории в другую осуществляется только по решению субъекта Федерации. Особо ценные земли не подлежат приватизации.

**2. Земли городов и населенных пунктов** занимают 4 % территории страны. На этих землях размещаются жилые дома и социально-культурные учреждения, а также улицы, парки, площади, природоохранные сооружения; могут размещаться промышленные, транспортные, энергетические, оборонные объекты и сельскохозяйственные производства. Эта

категория земель обеспечивает 86 % поступлений в консолидированный бюджет от всех платежей за землепользование и может использоваться только в соответствии с генпланами и проектами.

**3. Земли промышленности, транспорта, связи, телевидения, информатики и космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения. Имеют особый режим использования.**

**4. Земли особо охраняемых территорий** включают в себя заповедники; зеленые зоны городов, домов отдыха, турбаз; памятники природы, истории и культуры; минеральные воды и лечебные грязи, ботанические сады и др. Данная категория земель предназначена для оздоровления людей, массового отдыха и туризма, а также для историко-культурного воспитания и эстетического наслаждения. Такие земли охраняются особым законодательством, и вести хозяйственную деятельность на них запрещается.

**5. Земли лесного фонда полностью определяются правовым режимом лесов, произрастающих на них.** К этой категории земель относятся земли, покрытые лесами и предоставленные для нужд лесного хозяйства и местной промышленности.

**6. Земли водного фонда.** Это земли, занятые водоемами, ледниками, болотами (кроме тундры и лесотундры), гидротехническими сооружениями и полосами отвода при них.

**7. Земли запаса** служат резервом и выделяются для раз-

личных целей.

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

Вышеперечисленные земли относятся к категории *текущего использования земельного участка*, т. е. не для продажи.

**Земельный участок в обороте используется для получения дохода, в том числе и путем передачи в аренду, внесения в складочный капитал, в обеспечение залога и пр.**

Территория Петербурга разделена на 19 зон, в зависимости от ее ценности. Для каждой зоны установлен свой налоговый тариф (см. табл. 1.1).

## Таблица 1.1 Ставки земельного налога по зонам градостроительной ценности

| Зона | Ставка руб. /кв. м в Год | Зона | Ставка руб./кв. м в Год | Зона | Ставка руб./кв. м в Год |
|------|--------------------------|------|-------------------------|------|-------------------------|
| 1    | 60,252                   | 8    | 10,572                  | 14   | 3,564                   |
| 2    | 40,164                   | 9    | 8,820                   | 15   | 3,348                   |
| 3    | 30,900                   | 10   | 7,356                   | 16   | 2,772                   |
| 4    | 23,772                   | 11   | 6,132                   | 17   | 2,268                   |
| 5    | 18,276                   | 12   | 5,100                   | 18   | 2,052                   |
| 6    | 15,228                   | 13   | 4,260                   | 19   | 1,860                   |
| 7    | 12,684                   |      |                         |      |                         |

Земельный налог платят:

- граждане и компании, имеющие участки в собственности;
- предприятия и учреждения, которым земля была передана в постоянное (бессрочное) пользование;
- физические лица, чьи наделы закреплены на основе пожизненного наследуемого владения.

Размер ставки не зависит от того, каким бизнесом занимается собственник.

Для тех, кто разводит огород, занимается сельским хозяйством или держит гараж, предусмотрены специальные ставки (см. табл. 1.2).

**Таблица 1.2 Налоговые ставки, установленные для отдельных категорий земель (в год)**

| Назначение земель  | Налоговая ставка   |
|--|--|
| Земли, занятые под садоводство, огородничество, животноводство | 0,144 руб./кв.м  |
| Земли сельхозиспользования                                     | 66,528 руб./га   |
| Земли, расположенные в полосе отвода                           | 8, 640/га  |
| Земли, занятые жилищным фондом                                 | 3% от ставки, предусмотренной для каждой зоны градостроительной ценности, но не менее 0,144 руб./кв. м |
| Земли, занятые индивидуальными и кооперативными гаражами       | 3 % от ставки, но не менее 0,144 руб./кв. м  |

В частной собственности находится 7301 га, что составляет 5 % территории Большого Петербурга. Граждане в основном владеют участками при индивидуальных жилых домах (1113 га). Предприятия занимают 5432 га, под сельскохозяйственные земли занято 4321 га.

Порядок купли-продажи земельных участков, занятых приватизированными государственными (муниципальными) предприятиями, определяется «Основными положениями Государственной программы приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации после 1 июля 1994 года», утвержденными Указом Президента РФ от 22.июля 1994 года № 1535, а также рядом других нормативно-правовых актов.

Продавцом вышеназванных земельных участков является

ся фонд имущества, осуществивший продажу определенно-го предприятия либо акций акционерного общества, создан-ного при приватизации государственного (муниципального) предприятия.

Объектом продажи является участок, занимаемый зда-нием, сооружением, помещением, которое находится в соб-ственности покупателя земельного участка, а для предпри-ятий – участок в границах территории предприятия-земле-пользователя.

Покупатели земельных участков под приватизированным предприятием, зданием, сооружением, помещением могут подать заявку на выкуп земельного участка полностью или частично.

К заявке в обязательном порядке прилагаются следующие документы:

- для юридических лиц – нотариально удостоверенная ко-пия учредительных документов либо их подлинник;
- для физических лиц – копия паспорта или документа, его заменяющего;
- договор купли-продажи или иные документы, подтвер-ждающие право собственности на все здания, сооружения, находящиеся на выкупаемом земельном участке;
- три копии проекта границ земельного участка, выдан-ные комитетом по градостроительству и архитектуре (КГА);
- три копии плана земельного участка, выданные и заве-ренные комитетом по земельным ресурсам и землеустрой-

ству (КЗРиЗ);

В случае отсутствия у покупателя документов, перечисленных выше, к заявке прилагается решение органов власти о предоставлении земельного участка, в котором указана площадь и местоположение участка, а также копия плана приватизации;

– выписка из реестра акционеров (учредительного договора), подтверждающая, что не менее семидесяти процентов уставного капитала юридического лица находится в частной собственности;

– справка об источниках денежных средств, направляемых на оплату по договору купли-продажи (для юридических лиц), либо справка о доходах (для физических лиц), зарегистрированная в территориальном налоговом органе.

Продавец (Фонд имущества) после поступления заявки и документов осуществляет ее регистрацию и направляет запросы в КЗРиЗ, КГА и Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (ГИОП) (если заявляемый участок находится в границах зон охраны памятников) о выдаче заключений по данному земельному участку. В месячный срок эти организации выдают заключение (о предоставлении или не предоставлении земельного участка) и две его копии.

При выкупе земельного участка по частям в качестве такой части может быть:

– земельный участок под территориально обособленным

подразделением или иной частью предприятия;

– земельный участок предприятия, на котором расположено одно или несколько зданий, строений, сооружений.

**При продаже земельного участка важно понять, что необходимо также определять и судьбу связанных с ним других объектов недвижимости, ибо, когда продается лишь земельный участок, то к покупателю переходит только право собственности на землю, а продавец сохраняет права на принадлежащие ему здания, сооружения и иные объекты и право пользоваться той частью земельного участка, которая занята этим объектом недвижимости и необходима для ее использования на условиях, определенных договором продажи.**

Оформление и выдачу свидетельств о праве собственности и праве пожизненного наследуемого владения *граждан при первичном оформлении прав на земельные участки*, предоставленные для индивидуального жилищного, дачного строительства, садоводства и огородничества;

оформление и выдачу свидетельств о праве бессрочного (постоянного) пользования на землю юридическим лицам; оформление и выдачу свидетельств о праве собственности на землю сельскохозяйственным предприятиям осуществляет КЗРиЗ. Порядок приема, рассмотрения и выдачи документов при первичном оформлении свидетельств о правах на земельные участки регламентирован Инструкцией.

*В материальных активах коммерческой организации учитываются участки, находящиеся в ее собственности, а в нематериальных – предоставленные или приобретенные вещные и обязательственные права на них.*

К этим правам в соответствии с действующим законодательством относится право:

- пожизненно наследуемого владения участками государственной и муниципальной собственности;
- постоянного (бессрочного) пользования участками государственной и муниципальной собственности;
- аренды земельного участка;
- ограниченного пользования прилегающими земельными участками, находящимися в собственности иных лиц.

*В процессе эксплуатации участок земли может приносить доход, называемый земельной рентой. Под ней понимается внутренний показатель эффективности использования земельного участка как, актива предприятия, который рассчитывается как частное от деления рассчитываемой величины стоимости на срок капитализации.*

В соответствии с проектом методических рекомендаций «Порядок учета стоимости земельных участков в активах коммерческих организаций, в том числе с иностранными инвестициями», разработанным Государственным комитетом РФ по земельным ресурсам и землеустройству, при расчете земельной ренты предлагается следующая классификация земельных участков в зависимости от вида использова-

ния: сельскохозяйственные, лесохозяйственные, земли поселений и пр.

Приведенные выше системы классификации основных фондов и земельных участков в настоящее время приняты за основу при учете в активах предприятий. Однако *они рассматривают объекты недвижимости не как единое целое, а как основные фонды и земельный участок*. Вместе с тем, *если проводить анализ именно рыночной стоимости недвижимости, возникает необходимость в разработке собственной системы классификации, которая позволяла бы учитывать основные «товарные» свойства целостного объекта оценки и была бы увязана с уже существующими системами классификации и описания объектов*.

Применительно к объектам жилой недвижимости возможно несколько типологических построений. Например, в зависимости от продолжительности и характера использования жилья:

- первичное жилье – место постоянного проживания;
- вторичное жилье – загородное жилье, используемое в течение ограниченного периода времени;
- третичное жилье – предназначено для кратковременного проживания (гостиницы, мотели и т. д.).

Применительно к условиям крупных городов принято выделять следующие типологические характеристики:

### 1. *Элитное жилье*.

К нему предъявляются следующие основные требования:

- размещение в наиболее престижных районах города;
- принадлежность к «старому» фонду (при наличии проведенного капитального ремонта и реконструкции) или к «сталинскому» фонду;
- кирпичные стены;
- общая площадь квартир не менее 70 кв. м.;
- наличие изолированных комнат по конфигурации, приближенных к квадрату, и большой кухни (площадью не менее 15 кв.м.);
- наличие охраняемого подъезда, подземного или близко расположенного гаража и др.

Для малоэтажных домов коттеджного типа, входящих в состав элитных, характерны такие потребительские требования, как:

§ размещение на таком расстоянии до города, когда поездка занимает не более 1 ч.;

- кирпичные стены;
- застройка в двух и более уровнях;
- наличие объектов бытового и инженерного обслуживания.

2. *Жилье повышенной комфортности.* Потребительский спрос на жилье этого типа предполагает наличие следующих основных характеристик:

- возможность размещения в различных (не только наиболее престижных) районах города;
- некоторое снижение требований к площади комнат и ку-

хонь до 12 и 8 кв. м (соответственно);

- наличие гостиной площадью не менее 17 кв. м.;
- большее разнообразие конструктивно-технологических параметров.

Применительно к малоэтажным домам, расположенным в пригородной зоне, основными характеристиками является высокая прочность, долговечность и низкая теплопроводность стен, а также обеспеченность инженерными сетями.

3. *Типовое жилье.* Для него характерно:

- размещение в любом районе города;
- соответствие архитектурно-планировочных параметров современным строительным нормам и правилам;
- по конструктивно-технологическим параметрам принадлежность к домам второго поколения индустриального домостроения и современным.

Для малоэтажной пригородной застройки наиболее существенны не только технические характеристики, но и обеспеченность основными объектами социально-бытового назначения.

4. *Жилье низких потребительских качеств*

Исходя из условий потребительского спроса, формирующегося под воздействием фактора платежеспособности, требования, предъявляемые к этому типу жилья весьма невелики:

- размещение в непрестижных районах;
- удаленность от основных транспортных коммуникаций;

- принадлежность к таким конструктивно-технологическим типам, как здания «старого» фонда, не подвергавшиеся капитальным и ремонтно-строительным работам, и дома первого поколения индустриального домостроения;
- размещение в первых этажах домов других типов;
- заниженные архитектурно-планировочные характеристики и т. д.

Рассмотренная классификация учитывает предпочтения целевых групп потребителей жилья и уровень их платежеспособности (маркетинговый подход). Однако жилую недвижимость можно распределить и на *основании градостроительных ориентиров*.

Так, при принятии экономических решений на рынке жилой недвижимости применяется типология, включающая:

- дома «старого» фонда, построенные в дореволюционный период;
- дома, построенные за период с 1917 г. до конца 30-х гг., отличающиеся лаконизмом архитектурно-планировочных решений, расположенные в непосредственной близости к местам приложения труда (того периода), мало престижнее в настоящее время, но обладающие высокими конструктивно-технологическими характеристиками;
- «сталинские» дома, срок возведения которых пришелся на период с конца 30-х до конца 50-х гг., знаменующие собой возрождение классических архитектурно-градостроительных позиций и расположенные преимущественно в пре-

стижных, удаленных от промышленных зон районах;

- дома первого поколения индустриального домостроения (60-е гг.) (хрущевки), характеризующиеся заниженными архитектурно-технологическими параметрами;

- дома второго поколения индустриального домостроения, построенные в 70-80-х гг., когда в градостроительном проектировании использовались более высокие нормы и стандарты;

- современные жилые дома, отличающиеся большим разнообразием характеристик.

Средние цены по категориям домов и количеству комнат представлены в табл. 1.3.

| Категория домов                    | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 и более |
|------------------------------------|---|---|---|---|---|---|-----------|
| Качественный «старый фонд»         |   |   |   |   |   |   |           |
| Некачественный «старый фонд»       |   |   |   |   |   |   |           |
| Качественный «сталинский дом»      |   |   |   |   |   |   |           |
| Некачественный «сталинский дом»    |   |   |   |   |   |   |           |
| Кирпичные «хрущевки»               |   |   |   |   |   |   |           |
| Панельные «хрущевки» и «брежневки» |   |   |   |   |   |   |           |
| «Корабли»                          |   |   |   |   |   |   |           |
| Другие панельные многоэтажные дома |   |   |   |   |   |   |           |
| Современные кирпичные дома         |   |   |   |   |   |   |           |

Существует и классификация объектов жилой недвижимости в зависимости от применяемого материала наружных стен здания:

- дома с кирпичными стенами;
- панельные дома;
- монолитные дома;
- деревянные дома;
- дома смешенного типа.

Отдельную нишу занимают объекты загородной недвижимости в связи с незначительным объемом сделок и их специфичностью. В основном здесь представлено вторичное жи-

лье.

На спрос и предложение в этом секторе рынка влияют многие факторы. Кроме обычных приоритетов при покупке жилой недвижимости, большое значение имеют личные пристрастия к местоположению, время года, социальная однородность соседей. Покупатели большое внимание уделяют наличию максимально полного спектра коммуникаций (автономных систем тепло- и водоснабжения). Предпочтение отдается объектам из кирпича или дерева. В качестве обязательного атрибута к объекту загородной недвижимости рассматривается участок минимум 10 соток.

Наибольшим спросом в Ленинградской области пользуются следующие районы: Всеволожский, Приморский, Токсово, Карельский перешеек, Юкки и др.

Средние цены на рынке загородной недвижимости от 5 до 13 тыс. долл. CLUA, хотя элитные коттеджи и зимние дома находятся на особом счету и оцениваются в пределах от 50 до 100 тыс. долл. США.

Признаки классификации жилой недвижимости, послужившие основой для группировки, различны, как и различны их мотивации, предпочтения и условия платежеспособности. **Использовать единый типологический критерий, интегрирующий влияние всех факторов, не представляется возможным. Поэтому на практике используется несколько критериев, дающих обоснованное представление об объекте недвижимости.**

*Коммерческая недвижимость* в России стала формироваться только с началом приватизации предприятий. Сектор коммерческой недвижимости намного меньше, чем жилой, поэтому и сделок соответственно меньше, хотя во всем мире коммерческая недвижимость является наиболее привлекательной. Необходимо отметить, что в этом секторе преобладающей формой сделок является аренда.

**Коммерческая недвижимость может быть подразделена на приносящую доход – собственно коммерческую недвижимость и создающую условия для его извлечения – индустриальную (промышленную) недвижимость.**

К недвижимости, приносящей доход, можно отнести:

**1. Офисные помещения.** При классификации офисных помещений в каждом регионе, муниципальном образовании принимаются различные факторы, по которым помещение относится к тому или иному классу. Это могут быть местоположение, качество здания (уровень отделки, состояние фасада, центрального входа, наличие лифтов), качество менеджмента (управляющая компания, наличие дополнительных услуг для арендаторов) и др.

В международной практике используется следующая классификация:

*Класс А1:*

1. Международный девелопер.
2. Центральное месторасположение, удобный доступ.

3. Полностью заново отстроенное здание.

4. Микроклимат контролируется пи помощи единой системы вентиляции, отопления и четырехтрубной системы кондиционирования воздуха.

5. Открытая планировка пространства по стандарту «shell-and-core»:

– фальш-полы и подвесные потолки,

– высота от пола до пола следующего этажа 3,6 м,

– рациональная эффективная сетка колонн – расстояние между ними не менее 6 м.

6. Подземная парковка и удобный доступ.

7. Система бесперебойного электропитания.

8. Современные системы безопасности здания.

9. Профессиональный арендодатель.

10. Правильно оформленная документация на право собственности здания.

11. Международная управляющая компания.

*Класс А2:*

1. Центральное месторасположение, удобный доступ.

2. Полностью реконструированное в 90-х гг. здание.

3. Полностью контролируемый микроклимат в помещениях.

4. Открытая планировка пространства по стандарту «shell-and-core».

5. Достаточная парковка и удобный доступ.

6. Система бесперебойного электропитания.

7. Современные системы безопасности здания.

8. Профессиональный арендодатель.

9. Правильно оформленная документация на право собственности здания.

10. Международная управляющая компания.

*Класс В1:*

1. Центральное месторасположение, удобный доступ.

2. Реконструированное здание.

3. Автономное теплоснабжение и система предварительного охлаждения приточного воздуха.

4. Эффективная планировка этажей в виде офисных блоков.

5. Качественный ремонт «евростандарт».

6. Достаточная парковка и удобный доступ.

7. Современные лифты.

8. 24-часовая охрана.

9. Профессиональный арендодатель.

10. Правильно оформленная документация на право собственности здания.

11. Профессиональная управляющая компания.

*Класс В2:*

1. Центральное месторасположение.

2. Отремонтированное здание.

3. Эффективная планировка этажей в виде офисных блоков.

4. Качественный ремонт «евростандарт».

5. Возможен не очень удобный доступ.

6. 24-часовая охрана.

7. Профессиональный арендодатель.

8. Правильно оформленная документация на право собственности здания.

9. Профессиональная управляющая компания.

*Класс С1:*

1. Центральное месторасположение.

2. Косметически отремонтированное здание.

3. Эффективная планировка этажей.

4. Качественный ремонт.

5. 24-часовая охрана.

6. Опытный арендодатель.

7. Правильно оформленная документация на право собственности здания.

8. Наличие в здании управляющей структуры.

*Класс С2:*

1. Различное месторасположение.

2. Проект возник путем конверсии бывшего института или административного здания.

3. Различное состояние помещений: от ремонта советского типа до современного стильного интерьера.

4. 24-часовая охрана.

5. Правильно оформленная документация на право собственности здания.

6. Наличие в здании управляющей структуры.

### *Класс D:*

1. Различное месторасположение.
2. Не очень удобный доступ.
3. Проект возник путем конверсии бывшего института или административного здания.
4. Дешевый ремонт.
5. Охрана.
6. Правильно оформленная документация на право собственности здания.
7. Отсутствие в здании управляющей структуры.

В различных регионах России эта классификация может не совпадать. Так в результате исследования существующих офисных центров была определена следующая их классификация.

### *Класс А:*

- центральное местоположение;
- отдельно стоящее специализированное офисное здание;
- новое строительство или капитальная реконструкция;
- высокопрофессиональный менеджмент;
- широкий перечень услуг;
- полная безопасность бизнеса.

### *Класс В:*

- хорошее местоположение;
- отдельно стоящее специализированное офисное здание;
- выборочный капитальный ремонт;
- профессиональный менеджмент;

- широкий перечень услуг;
- полная безопасность бизнеса.

*Класс С:*

- удачное местоположение;
- отдельно стоящее здание;
- косметический ремонт;
- менеджмент;
- услуги.

*Класс D:*

– коммерческим образом безинвестиционно развиваемые административные и производственно-лабораторные корпуса средних и крупных предприятий.

Среди факторов, которые влияют на привлекательность офисных центров, созданных вблизи промышленных предприятий либо на их территории (класс D), можно выделить:

| <i>Положительные</i>   | <i>Отрицательные</i>  |
|--|---|
| Низкие арендные ставки.  | Удаленность от центра города.   |
| Возможность организации собственного производства на территории соседнего предприятия. | Невысокий уровень предоставляемого сервиса.                                       |
| Возможность использования складских помещений завода.                                  | Расположенность в экологически неблагоприятных районах.                           |
| Близость офиса к собственному производству, складу, гаражу.                            | Зависимость здания от инженерной инфраструктуры предприятия – прежнего владельца. |

**2. Гостиницы.** Гостиничные проекты на сегодняшний день в РФ являются самыми сложными видами инвестирования в доходную недвижимость. Строительство новых или реконструкция старых гостиниц самого высокого класса, их оборудование и эксплуатационные расходы считаются достаточно рискованным вложением денег, т. к. затраты на такие проекты в несколько раз выше затрат на строительство модных торговых комплексов или офисных центров. Кроме того, пятизвездные гостиницы имеют очень длительные сроки окупаемости, поэтому российский рынок доходной недвижимости тяготеет к гостиницам низкого тарифа и более низких капитальных вложений.

Эти и другие известные, удачно расположенные гостиницы имеют кафе, рестораны и бары, оборудованные места для

отдыха, казино и т. д. Менее популярные гостиницы меньших размеров, расположенные не в столь престижных районах, как правило, предоставляют жилье и обслуживание более высокого качества и имеют своих клиентов.

**3. Гаражи-стоянки (автопаркинги)** как коммерческая недвижимость в стране практически не развиваются, хотя перспективы имеются. Ведь на каждую тысячу жителей в соответствии с нормами требуется около 150 парковочных мест.

**4. Магазины и торговые комплексы.** Как показал опыт крупных городов Европы, хорошими условиями для месторасположения многофункциональных торговых центров (МТЦ) являются: пересечение крупных автотранспортных магистралей, непосредственная близость станций метро и остановок наземного транспорта. Чаще всего подобные центры оказываются расположенными в «спальных» районах, либо за городом, фактически на пустыре, возле крупной магистрали. В США МТЦ («MALL»), как правило, расположены за чертой города, что можно объяснить определенным количеством автотранспортных средств на душу населения, численностью населения городов и другими факторами. Эти различия соответственно влияют на требования как на этапе формирования общей стратегии МТЦ при бизнес-планировании, проектировании и продвижении, так и при строительстве и эксплуатации торгового центра. Так, например, различными будут количество парковочных мест, наличие и параметры зон отдыха и развлечений, сопутствующих быто-

вых услуг и пр.

К факторам, обуславливающим успех, можно отнести:

- правильно выбранное расположение;
- составление функционального решения и накопления – потребности потенциальных посетителей;
- правильно составленный прогноз развития территории, прилегающей к участку застройки (на 5—10 лет);
- общая атмосфера МТЦ, что достигается в процессе проектирования и дизайнерских разработок;
- четко проработанный подбор арендаторов;
- верно выбранная управляющая компания.

Для торговых комплексов особенно требуется, кроме перечисленных факторов, также предоставление сервисных услуг своим арендаторам (например, постоянная уборка территории, ремонтная служба весов, круглосуточная охрана, прессование картона и др.). Не следует считать, что развитие многофункциональных торговых центров – это изобретение Запада. Общеизвестно, что рассмотренная традиция развития крупных торговых помещений, пассажей, дворов, где «всякий» посетитель мог бы приобрести все, что душе угодно, в соответствии с нуждами и доходом, куда можно было бы прийти «на других посмотреть и себя показать», уходит корнями в прошлое.

Регионы страны находятся в разных экономических условиях и развиваются по своим сложным законам, поэтому в современной России процесс появления новых или модер-

низация старых торговых центров неоднороден. Лидирует в этом процессе Москва, как мировой мегаполис, существующий по сравнению с другими городами России в режиме наибольшего инвестиционного благоприятствования.

Торговля, как сфера экономической жизни, наименее подвержена влиянию негативных экономических и политических изменений и быстро оправляется от кризиса и депрессий, и главным показателем развития торгового сектора можно считать растущий спрос на функциональные, безопасные торговые площади.

Проблемы, вызывающие дефицит ликвидных и перспективных для инвестирования объектов торговой недвижимости в большинстве городов России аналогичны и связаны, прежде всего, со структурой сложившегося в дореформенный период нежилого фонда:

- под доходное предпринимательство отводится малая доля нежилых помещений, значительную часть которых занимают различные организации;

- неудовлетворительная локация многих объектов, функционально пригодных для коммерческого использования, не позволяет их развивать;

- в крупных индустриальных городах в структуре нежилого фонда чрезмерно высока доля промышленной недвижимости, репрофилирование которой требует значительных инвестиций и часто затруднено из-за неясного правового статуса;

- большая часть нежилого фонда находится в неудовлетворительном техническом состоянии;
- в большинстве городов инвестиционная активность сосредоточена в основном в центре города.

Сегодня наибольшим спросом пользуются магазины площадью 100–200 кв. м., далее, по убыванию – менее 100 кв. м. и в диапазоне 200–400 кв. м. Площади более 500 кв. м менее востребованы. Среди главных требований арендаторов – витринные окна и наличие парковки.

Если исходить из оптимальной площади магазина в 400 кв. м, то примерно 300 кв. м должно приходиться на торговый зал, 100 кв. м – на подсобные помещения, 70 кв. м – на склады и 30 кв. м – на кабинеты.

На выбор места для аренды под магазин влияет прилегающая инфраструктура. К примеру, расположенные в самом центре города на «тупиковых» улочках или в переулках объекты остаются вне поля зрения заинтересованных арендаторов.

**5. Промышленная (индустриальная) недвижимость в России находится в начальной стадии развития, хотя в последнее время по основной массе объектов приватизации происходит определение собственника. Прежде чем заключать сделку, необходимо провести всесторонний анализ правоустанавливающих документов, чтобы убедиться в бесспорности прав продавца на предлагаемый объект, возможности его законного отчуждения и прав нового собственни-**

ка на использование этого объекта по предполагаемому назначению. По мере развития процесса формирования реального собственника объем сделок в этой сфере будет увеличиваться. Но это одна сторона вопроса. С другой стороны чуть ли не в каждом городе страны можно наблюдать пустые корпуса заводов и фабрик в 5–8 этажей с обветшалыми и(или) пришедшими в негодность инженерными сетями и выбитыми стеклами окон. Они стоят и не находят эффективного собственника. Почему? Причин несколько:

1. Промышленная застройка 60–80 гг. не отвечает требованиям современных технологий, а реконструкция требует больших капитальных вложений.

2. В настоящее время основной потребитель промышленной недвижимости – малые предприятия, требующие для своего развития объекты недвижимости определенной специфики: высокие мощности, наличие железнодорожных подъездных путей, одноэтажные и желательно отдельно стоящие здания, имеющие автономные коммуникации.

3. Как правило, требования потенциальных арендаторов завышены и не соответствуют предлагаемым промышленным объектам.

4. Собственники промышленной недвижимости предлагают на рынок объекты, находящиеся в плачевном состоянии, и при этом устанавливают завышенные цены.

5. Более-менее полная и точная информация о промышленной недвижимости, ее правовом статусе, размерах, состо-

янии и т. д. отсутствует.

Все это придает рынку промышленной недвижимости стихийный и непредсказуемый характер.

На сформировавшемся западном рынке принята другая, отличающаяся от предложенной выше классификации объектов недвижимости по категориям А, В и С.

**Категория А.** Объекты недвижимости, используемые владельцем для ведения бизнеса:

– объекты недвижимости, используемые для ведения определенного бизнеса. Обычно продаются вместе с бизнесом (специализированная недвижимость);

– неспециализированная недвижимость – обыкновенные здания – магазины, офисы, фабрики, склады, которые обычно продаются или сдаются в аренду.

**Категория В.** Объекты недвижимости для инвестиций. Данными видами недвижимой собственности владеют с целью получения дохода от аренды и(или) извлечения прибыли на вложенный капитал.

**Категория С.** Избыточная недвижимость – земля со зданиями или свободные участки, которые больше не нужны для ведения бизнеса сегодня или в будущем и поэтому объявляются избыточной недвижимостью.

# 1.4. ПРЕДПРИЯТИЕ КАК ИМУЩЕСТВЕННЫЙ КОМПЛЕКС

*Чтение – вот лучшее учение! Книгу ничто не заменит.*

Термин «*предприятие*» используется в гражданском праве применительно как к субъектам, так и к объектам права. **Предприятием называется юридическое лицо, т. е. субъект гражданского права, участник предпринимательской деятельности. При этом термин «*предприятие*» применяется только к государственным и муниципальным унитарным предприятиям, которые как коммерческая организация подлежат государственной регистрации и выступают как субъект права в различных договорах и других правоотношениях.**

Одновременно этот же термин применяется для обозначения определенного вида объектов права. В этом смысле **предприятие – определенный имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности, куда входит вся совокупность имущества, предназначенного для деятельности предприятия, а именно: земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукция, права требования, долги, а также пра-**

**ва обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукция, работы и услуги, товарные знаки, знаки обслуживания и другие исключительные права, т. е.** в составе предприятия как особого объекта недвижимости могут быть и отдельные объекты недвижимого имущества – здания, сооружения, земля и т. д., нематериальные активы (права пользования земельным участком, природными ресурсами, авторские права и другие права и т. п.) и оборотные средства (деньги, сырье, материалы и т. п.).

В качестве объекта права – недвижимого имущества предприятие может принадлежать любым субъектам – участникам предпринимательской деятельности. Не исключена возможность принадлежности одному субъекту нескольких предприятий – имущественных комплексов, в частности, предназначенных для изготовления разных видов продукции или для иных видов предпринимательской деятельности.

Понятие предприятия как недвижимости, которая используется для предпринимательской деятельности, имеет свои особенности. Его нельзя сводить к комплексу оборудования для производства определенной продукции, потому что превращение такого комплекта оборудования в предприятие нуждается в дополнительных действиях по организации на его основе процесса производства. **Предприятие как недвижимость составляет единый имущественный комплекс, включающий не только все ви-**

**ды имущества, предназначенные для его деятельности, но и неимущественные права, индивидуализирующие предприятие.** Это дает возможность сразу использовать предприятие для определенной производственной деятельности.

В виду того, что до принятия нового ГК практически все предприятия были государственными (кооперативными), они не находились в обороте, эти предприятия, как правило, передавались в ведение других организаций в административном порядке. Поэтому такое понятие предприятия для нашего общества является новым и еще не достаточно утвердившимся в отечественной практике. Вследствие этого допускаются неточные формулировки.

Например, Указ Президента РФ «О продаже государственных предприятий – должников» от 2 июня 1994 г. имеет в виду продажу имущества несостоятельных государственных предприятий. Применение к этим отношениям определения «продажа предприятий – должников» является некорректным, т. к. имущественный комплекс как объект права не может быть должником, а государственное предприятие в качестве субъекта права не подлежит продаже. Аналогичная неточность выражения допускается в распоряжениях Правительства РФ о продаже имущества конкретных несостоятельных предприятий.

Предприятие как единый имущественный комплекс создается на базе вновь образованных коммерческих органи-

заций с использованием взносов их учредителей и участников, а также доходов от последующей производственной деятельности.

Правовое регулирование предприятий, созданных в порядке приватизации, определяется специальным законодательством, которое имеет приоритет по отношению к общим нормам ГК о приобретении права собственности. Как правило, при приватизации государственных и муниципальных предприятий, имущественный комплекс сохраняется, изменяются только собственник и правовая организационная форма.

Эти отношения регулируются Законом РФ «О приватизации государственных и муниципальных предприятий в РСФСР» от 3 июля 1991 г., в который неоднократно были внесены существенные изменения, а также многими указами Президента РФ и Основными положениями Государственной программы приватизации государственных и муниципальных предприятий в РФ после 1 июля 1994 г., утвержденными Указом Президента РФ от 22 июля 1994 г., которые должны действовать до утверждения новой Государственной программы приватизации. Общий порядок и способы приватизации предприятий подробно определены в приложениях к Указу Президента РФ от 29 января 1992 г. Там указаны порядок подачи, оформления и принятия к рассмотрению заявки на приватизацию, правила оценки стоимости объектов приватизации, положения о преобразовании государствен-

ных и муниципальных предприятий в открытые акционерные общества, установлены порядок и условия организации и проведения аукционов, порядок проведения конкурсов.

Большое значение имеют положения Указа Президента РФ «Об организационных мерах по преобразованию государственных предприятий, добровольных объединений государственных предприятий в акционерные общества» от 1 июля 1992 г. и Положение о коммерциализации государственных предприятий с одновременным преобразованием их в акционерные общества.

В результате приватизации имущественный комплекс переходит в собственность хозяйственного товарищества, общества или индивидуальных предпринимателей.

Приватизации подлежат и части предприятия.

В Указе Президента РФ «Об организационных мерах по преобразованию государственных предприятий, добровольных объединений государственных предприятий в акционерные общества» от 1 июля 1992 г. предусмотрено выделение в процессе приватизации структурных подразделений предприятий (цехов, производств, участков и др.) в самостоятельные предприятия в правами юридического лица с соблюдением требований антимонопольного законодательства.

Продажа приватизируемого предприятия осуществляется путем заключения договора купли-продажи, в котором четко определяются права и обязанности продавца и покупателя,

порядок оплаты, закреплены иные условия. Право собственности на передаваемое имущество переходит к покупателю в момент регистрации договора.

При всех способах приватизации предприятий от лица собственника имущества – государства выступает соответствующий государственный орган или орган местного самоуправления. Такими органами являются комитеты по управлению имуществом и фонды имущества.

Продажа предприятия как недвижимости существенно отличается от продажи акций этого предприятия. В первом случае имущество переходит в собственность покупателя, в качестве которого выступает созданное в процессе приватизации акционерное общество. При покупке акций, независимо от их количества, бывшие работники приватизированного предприятия и другие лица – акционеры – приобретают только собственность на акции, а не на имущество предприятия. Право собственности на акции переходит к покупателю с момента внесения данных в реестр акционерного общества, который ведется исполнительными органами акционерного общества.

# Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.