

Денис Шевчук

Оценка и

управление недвижимостью:

конспект лекций



Денис Шевчук

**Оценка и управление
недвижимостью: конспект лекций**

«Автор»

Шевчук Д. А.

Оценка и управление недвижимостью: конспект лекций /
Д. А. Шевчук — «Автор»,

Книга представляет собой системное изложение основных экономических и управленческих вопросов, связанных с теорией и практикой оценки недвижимости и управления собственностью. Предназначено для оценщиков, риэлторов, студентов, аспирантов и преподавателей экономических, юридических, строительных, архитектурных и технических вузов, банкиров, инвесторов, специалистов по недвижимости, управлению, финансам и кредиту, кадастру, финансистов, землеустроителей, слушателей школ бизнеса, экономистов, строителей, геодезистов, картографов, менеджеров и других заинтересованных лиц. Пособие основано на современных принципах ускоренного эффективного запоминания и позволит в сжатые сроки получить качественные знания и успешно освоить материал. При написании 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 (ООО «ИНТЕРФИНАНС МВ», www.deniskredit.ru).

© Шевчук Д. А.

© Автор

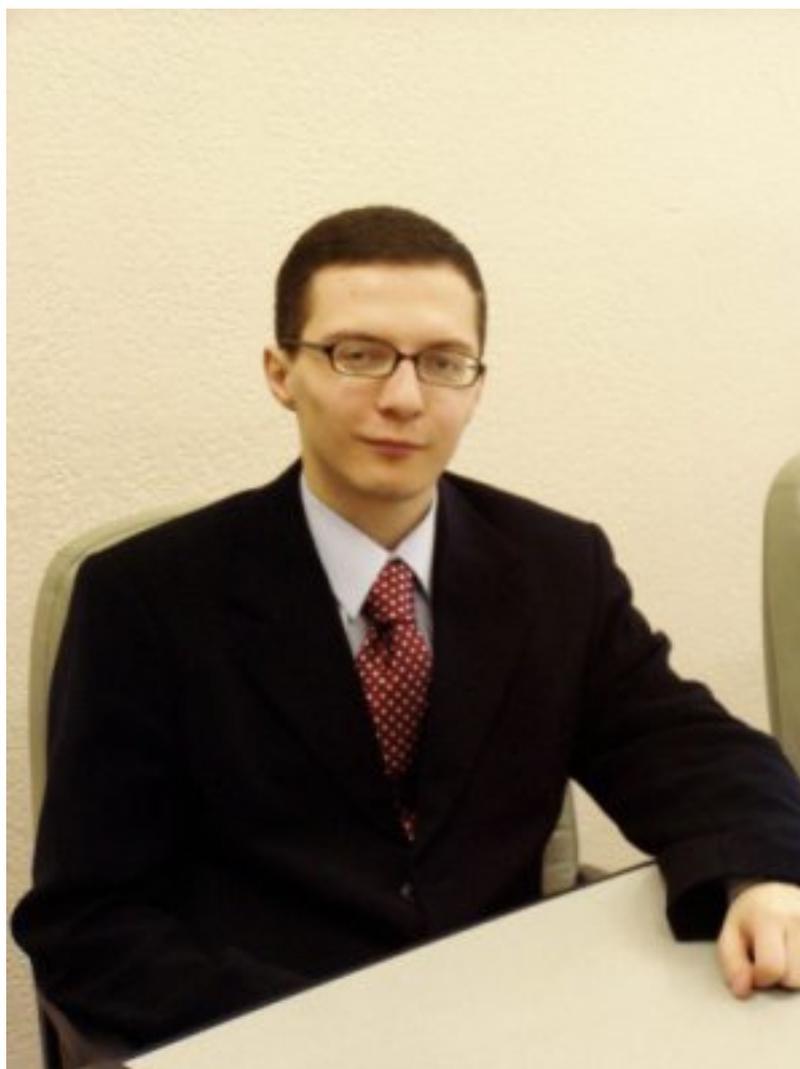
Содержание

Об авторе	5
1. Недвижимость	7
1.1. Недвижимость как объект инвестирования	7
1.2. Типы недвижимости	9
1.3. Рынок недвижимости	11
1.4. Участники и источники процесса финансирования недвижимости	13
1.5. Преимущества инвестирования в недвижимость	14
1.6. Ипотечное кредитование	16
1.6.1. Ипотека как способ обеспечения обязательств	17
Конец ознакомительного фрагмента.	19

Шевчук Денис Александрович

Оценка и управление недвижимостью: конспект лекций

Об авторе



Шевчук Денис Александрович

Опыт преподавания различных дисциплин в ведущих вузах Москвы (экономические, юридические, технические, гуманитарные), два высших образования (экономическое и юридическое), Член Союза Юристов Москвы, Член Союза Журналистов России, Член Союза Журналистов Москвы, Стипендиат Правительства РФ, опыт работы в банках, коммерческих и государственных структурах (в т. ч. на руководящих должностях), Заместитель генерального директора INTERFINANCE (www.deniskredit.ru).

Закончил Московский Государственный Университет Геодезии и Картографии (МИИ-ГАиК), Факультет Экономики и Управления Территориями (ФЭУТ), Менеджер (менеджмент

организации) и МГУ им. М.В. Ломоносова, Французский Университетский Колледж (Право), Кандидатский минимум по специальности “Финансы, денежное обращение и кредит”.

Автор современных принципов ускоренного качественного изучения и запоминания любых предметов.

При написании работы автору оказали неоценимую помощь: Шевчук Владимир Александрович (три высших образования, Председатель Наблюдательного Совета INTERFINANCE, опыт работы в банках, коммерческих и государственных структурах, в т. ч. на руководящих должностях), Шевчук Нина Михайловна (два высших образования, опыт работы в коммерческих и государственных структурах, в т. ч. на руководящих должностях), Шевчук Александр Львович (имеет большие достижения в научной и практической деятельности).

1. Недвижимость

1.1. Недвижимость как объект инвестирования

Недвижимость – земля и все улучшения, постоянно закрепленные на ней (здания, сооружения, объекты незавершенного строительства).

В России термин «недвижимое и движимое имущество» впервые появился в законодательстве во времена правления Петра I в Указе от 23 марта 1714 г. «О порядке наследования в движимых и недвижимых имуществах». Под недвижимым имуществом признавались земля, уголья, дома, заводы, фабрики, лавки. К недвижимому имуществу относились также полезные ископаемые, находящиеся в земле, и различные строения, как возвышающиеся над землей, так и построенные под ней, например: шахты, мосты, плотины.

Экономические реформы в России, закрепление имущества на правах собственности за физическими и юридическими лицами, привели к необходимости деления имущества на движимое и недвижимое (подробнее см. Шевчук Д.А. Организация и финансирование инвестиций. – Ростов-на-Дону: Феникс, 2006; Шевчук Д.А. Основы банковского дела. – Ростов-на-Дону: Феникс, 2006; Шевчук Д.А. Банковские операции. – Ростов-на-Дону: Феникс, 2006).

С 1994 г., согласно ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, «к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т. е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения». К недвижимости относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

К недвижимости может быть отнесено и иное имущество. Так, согласно ст. 132 ГК РФ, «предприятие в целом как имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности, признается недвижимостью». Вещи, которые не относятся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом.

Можно выделить следующие признаки недвижимости:

- недвижимость невозможно перемещать без нанесения объекту ущерба;
- недвижимость прочно связана с землей, причем не только физически, но и юридически;
- долговечность объекта инвестирования;
- каждая конкретная недвижимость уникальна по физическим характеристикам и с точки зрения инвестиционной привлекательности;
- недвижимость невозможно похитить, сломать или потерять при обычных условиях;
- стоимость недвижимости высока, а ее дробление на имущественные доли затруднительно, а в иных случаях и невозможно;
- информация о сделках с недвижимостью часто является недоступной;
- потеря потребительских свойств или перенос стоимости в процессе производства происходит постепенно по мере износа;
- полезность недвижимости определяется способностью удовлетворять специфическую потребность человека в жилой и производственной площадях;
- возможность положительного либо отрицательного влияния нового строительства на стоимость прилегающих земель, зданий;
- существует тенденция к увеличению стоимости недвижимости со временем;
- существуют специфические риски, присущие недвижимости, как объекту инвестирования: риск физического повреждения под воздействием природных и техногенных факторов,

риск накопления внешнего и функционального износа, финансовый риск, связанный с условиями пересмотра арендной платы;

– строгое государственное регулирование сделок с недвижимостью.

1.2. Типы недвижимости

Можно выделить три основных типа недвижимости: земля, жилье и нежилые помещения. Базовым объектом недвижимости является земля.

Наряду с делением на типы недвижимость классифицируется по ряду признаков, что способствует более успешному исследованию рынка недвижимости и облегчает разработку и применение методов оценки различных категорий недвижимости, управления ими. Классификация по наиболее часто встречающимся признакам представлена в табл. 1.1.

Существуют следующие формы дохода от инвестирования в недвижимость:

- увеличение стоимости недвижимости за счет изменения рыночных цен, приобретения новых и развития старых объектов;
- будущие периодические потоки денежных средств;
- доход от перепродажи объекта в конце периода владения.

Привлекательность инвестирования в недвижимость объясняется следующими факторами:

- в момент приобретения недвижимости инвестор получает пакет прав, в то время как многие объекты инвестирования не влекут за собой права собственности;
- сохранностью вложенных денежных средств вообще (в обычных условиях недвижимость невозможно потерять, похитить) и инфляцией в частности (инфляционные процессы сопровождаются ростом цен на недвижимость и доходов от нее);
- возможностью получать от недвижимости доход в денежном выражении и иной полезный эффект проживания, престижности владения определенным объектом и т. п.

Таблица 1.1

Общая классификация недвижимости

Тип классификации	Виды недвижимости
По характеру использования	Для жилья: дома, коттеджи, квартиры для коммерческой и производственной деятельности: отели, офисные помещения, магазины, рестораны, пункты сервиса, фабрики, заводы, склады Для сельскохозяйственных целей: фермы, сады Для специальных целей: школы, церкви, монастыри, больницы, ясли-сады, дома престарелых, здания правительственных и административных учреждений
По целям владения	Для ведения бизнеса, для проживания владельца В качестве инвестиций В качестве товарных запасов и НЗП Для освоения и развития для потребления истощимых ресурсов
По степени специализации	Специализированная (в силу своего специального характера редко, если вообще сдается в аренду третьим лицам или продается на открытом рынке для продолжения ее существующего использования, кроме случаев, когда она реализуется как часть ее использующего бизнеса): нефтеперерабатывающие и химические заводы, электростанции, музеи, библиотеки и подобные им помещения, принадлежащие общественному сектору Неспециализированная — вся другая недвижимость, на которую существует всеобщий спрос на открытом рынке для инвестирования, использования в существующих или аналогичных целях
По степени готовности к эксплуатации	Введенные в эксплуатацию требующие реконструкции или капитального ремонта незавершенное строительство
По воспроизводимости в натуральной форме	Не воспроизводимые: земельные участки, месторождения полезных ископаемых Воспроизводимые: здания, сооружения, многолетние насаждения

Инвестиции в недвижимость имеют такие положительные черты, как возможность многолетнего использования объекта и сохранения капитала.

1.3. Рынок недвижимости

Рынок недвижимости – это совокупность отношений вокруг операций с объектами недвижимости: купли-продажи недвижимости, ипотеки, сдачи объектов недвижимости в аренду и т. д.

Основные сегменты рынка недвижимости: рынок земли, рынок жилья и рынок нежилых помещений.

Отдельно выделяют рынок доходной недвижимости, который сегментируется по функциональному назначению объектов:

- рынок объектов офисного назначения;
- рынок объектов торгового назначения;
- рынок объектов производственно-складского назначения;
- рынок гостиничных услуг;
- рынок объектов незавершенного строительства.

В зависимости от юридических прав на недвижимость, которые являются объектом сделки между продавцом-покупателем, рынок недвижимости делят на рынки купли-продажи и аренды.

На рынке купли-продажи в обмен на соответствующий эквивалент передается полное право собственности, включающее право распоряжения, тогда как на рынке аренды объектом сделки является частичный набор прав, исключающий право распоряжения.

Можно выделить следующие особенности рынка недвижимости:

- локальность;
- низкая взаимозаменяемость объектов;
- сезонные колебания;
- необходимость государственной регистрации сделок.

При финансировании недвижимости выделяют три группы затрат:

– расходы на поддержание объекта недвижимости в функционально пригодном состоянии;

- ежегодный налог на владение недвижимостью;
- высокие транзакционные издержки при сделках с недвижимостью.

Колебания спроса и предложения на рынке недвижимости происходят медленно, так как при наличии спроса увеличение количества объектов недвижимости происходит в течение длительного временного периода, определяющегося сроком строительства здания. В случае избытка недвижимости цены остаются низкими несколько лет (подробнее в книге Шевчук Д.А. Покупка дома и земельного участка: шаг за шагом. – М.: АСТ: Астрель, 2008).

Основные факторы, воздействующие на спрос и предложение:

- **экономические**: уровень доходов населения и бизнеса, доступность финансовых ресурсов, уровень ставок арендной платы, стоимость строительно-монтажных работ и строительных материалов, тарифы на коммунальные услуги;
- **социальные**: изменение численности, плотности населения, образовательного уровня;
- **административные**: ставки налогов и зональные ограничения;
- **экологические**: подверженность района месторасположения недвижимости засухам и затоплениям, ухудшение или улучшение экологической обстановки.

Недвижимость является финансовым активом, так как создается трудом человека и вложениями капитала. Приобретение и развитие недвижимости сопровождается высокими затратами и соответственно часто возникающей необходимостью привлечения заемных средств и т. п. Поэтому рынок недвижимости является одним из секторов финансового рынка.

Финансовый рынок – это сложная экономическая система, включающая совокупность институтов и процедур, направленных на осуществление взаимодействия продавцов и покупателей всех типов финансовых документов.

Рынок недвижимости – одна из наиболее значимых составляющих частей финансового рынка.

Существует тесная взаимосвязь финансового рынка и рынка недвижимости: рост вложений в недвижимость оживляет рынок недвижимости, падение – сворачивает. Экономическая нестабильность сдерживает и российских, и зарубежных кредиторов и инвесторов. Для активизации финансирования инвестиций в недвижимость необходима государственная поддержка.

1.4. Участники и источники процесса финансирования недвижимости

Традиционно участников процесса финансирования недвижимости делят на следующие категории:

- федеральные и местные органы власти и управления;
- кредитно-финансовые учреждения;
- инвесторы и пр.

Федеральные и местные органы власти и управления обеспечивают экономико-правовые отношения между участниками процесса финансирования недвижимости. Государство обеспечивает соблюдение норм и правил, связанных с функционированием рынка недвижимости; регулирует вопросы зонирования, градостроительного развития и регистрации прав собственности на объекты недвижимости; устанавливает льготы либо накладывает ограничения (законодательные ограничения, особенности налогообложения) на инвестиции в недвижимость. Кроме того, государство выступает как собственник множества объектов недвижимости.

Кредитно-финансовые учреждения предоставляют капитал инвесторам, не располагающим достаточными средствами.

В качестве инвесторов выступают физические и юридические лица (резиденты и нерезиденты), которые приобретают недвижимость и поддерживают ее в функционально пригодном состоянии.

Инвесторов можно разделить на два типа:

1) активные – финансируют и занимаются строительством, развитием или управлением объекта;

2) пассивные – только финансируют проект, не принимая в нем дальнейшего участие.

В настоящее время на рынке недвижимости получил развитие *девелопмент* – особый вид профессиональной деятельности по управлению инвестиционным проектом в сфере недвижимости, одна из задач которой заключается в снижении рисков, связанных с развитием недвижимости. *Девелопер* – организатор, деятельность которого можно разбить на три этапа:

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

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

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

Источники финансирования капитальных вложений: государственные средства, средства местного бюджета (муниципальные), собственные финансовые ресурсы предприятий и частных лиц, привлеченные средства, средства инвесторов.

1.5. Преимущества инвестирования в недвижимость

Инвестирование в недвижимость, приносящую доход, является наиболее прибыльным. Привлекательность приобретения доходной недвижимости заключается в отдаче от инвестиций после погашения операционных расходов. Однако в этом случае выше риск из-за низкой ликвидности недвижимости и длительности срока окупаемости вложенных средств.

Методы инвестирования на рынке недвижимости могут быть прямыми и косвенными.

Прямые – приобретение недвижимости на торгах в соответствии с частным договором, покупка с обратной арендой.

Косвенные – покупка ценных бумаг компаний, специализирующихся на инвестициях в недвижимость, инвестиции в обеспеченные недвижимостью закладные.

Вложения в недвижимость, как и вложения в корпоративные ценные бумаги, – долгосрочные.

Преимущества инвестирования в недвижимость относительно ценных бумаг:

1. В отличие от корпоративных ценных бумаг, например акций, по которым дивиденды выплачиваются ежеквартально, владение недвижимой собственностью обеспечивает инвестора ежемесячной наличностью, так как ежемесячная оплата аренды ведет к ежемесячным выплатам инвестору.

2. Денежный поток доходов от владения недвижимостью (разница между денежными поступлениями от аренды и затратами на обслуживание собственности плюс капиталовложения) менее динамичен, чем денежный поток доходов корпораций с высокой долей заемного капитала:

– денежный поток доходов корпораций зависит от объема реализации продукта, которые находятся в зависимости от ежедневных решений потребителей, а потоки доходов от недвижимости более стабильны, потому что они базируются на договорах аренды;

– источники корпоративных денежных доходов могут с течением времени измениться, а источники доходов от недвижимости более предсказуемы, поскольку здания неподвижны, активы зафиксированы и физически, и юридически.

3. Ставка доходности корпораций в целом ниже, чем недвижимости. Это связано с тем, что интенсивная работа активов недвижимости сравнима с большинством сфер бизнеса. Для возмещения затрат основного капитала, инвестированного в недвижимость, требуется более высокий уровень доходности, так как ожидаемый к получению инвестором доход должен превышать затраты на эксплуатацию недвижимости. Ставка доходности должна быть более высокой, чем при инвестировании в финансовые активы, что должно соответствовать более высоким рискам вложения в недвижимость.

4. Инвестиции в недвижимость характеризуются большей степенью сохранности, безопасностью и возможностью контролирования инвестором, чем инвестиции в акции.

На источники и величину инвестиций в недвижимость влияют:

- ожидаемый доход на инвестиции;
- ставка банковского процента;
- налоговая политика в целом и в инвестиционной сфере в частности;
- темпы инфляции;
- степень риска инвестиций в недвижимость.

Причины привлекательности вложений в недвижимость в условиях инфляции:

– быстрое обесценение денег при недостаточной надежности их сохранности в кредитных учреждениях;

- частое несоответствие банковской ставки уровню инфляции;
- ограниченность более доходных направлений инвестирования;

- остаточная доступность и простота инвестирования в жилье;
- инвестирующий в недвижимость, приносящую доход, может в этих условиях повышать арендную плату, сохраняя тем самым вложенные средства.

С другой стороны, в условиях инфляции существуют обстоятельства, стимулирующие к вложению денег в другие сферы: падают реальные доходы, инвестору сложно прогнозировать соотношение между затратами и ожидаемой выгодой, сложнее получить долгосрочный кредит под приемлемый процент, что приводит к недостатку финансовых ресурсов у потенциальных покупателей.

На современном этапе развития российской экономики с высокими темпами инфляции инвестиционная деятельность подвержена значительным рискам, что приводит к снижению инвестиционной активности на рынке недвижимости. Ограниченность инвестиционных ресурсов обусловила процесс свертывания строительства практически во всех отраслях экономики (подробнее в книге Шевчук Д.А. Оценка недвижимости и управление собственностью. – Ростов-на-Дону: Феникс, 2007).

И все же рынок недвижимости является привлекательным для потенциальных инвесторов по следующим причинам:

- инвестиции в недвижимость характеризуются значительной степенью сохранности, безопасностью и возможностью контролирования инвестором;
- в момент приобретения недвижимости инвестор получает пакет прав, в то время как большинство иных объектов инвестирования не влечет за собой право собственности;
- вложения в недвижимость позволяют сохранить средства от инфляции;
- рынок недвижимости, имеющий большие размеры, мало освоен;
- вложения в недвижимость сопровождаются приемлемой доходностью операций на этом рынке.

На сегодняшний день в России инвестиционная активность на рынке недвижимости снижена. Даже рынок жилья, который является самым активным сегментом рынка недвижимости, оказался не обеспечен соответствующими кредитно-финансовыми механизмами, которые поддержали бы платежеспособный спрос населения и сделали бы возможным улучшение жилищных условий населения в массовом порядке. Сбалансированность интересов всех участников процесса финансирования недвижимости – необходимая составляющая нормального функционирования рынка недвижимости.

1.6. Ипотечное кредитование

Под «ипотекой» понимают залог недвижимости как способ обеспечения обязательств. Наличие системы ипотечного кредитования – неотъемлемая составная часть любой развитой системы частного права. Роль ипотеки особенно возрастает, когда состояние экономики является неудовлетворительным, поскольку продуманная и эффективная ипотечная система, с одной стороны, способствует снижению инфляции, оттягивая на себя временно свободные денежные средства граждан и предприятий, с другой – помогает решать социальные и экономические проблемы.

Возникновение ипотеки. Первое упоминание об ипотеке относится к VI в. до н. э. В Греции под ипотекой подразумевалась ответственность должника кредитором определенными земельными владениями. На границе земельной территории, принадлежащей должнику, при оформлении обязательства ставился столб, получивший название «ипотека».

Первые дошедшие до нас акты о залоге в России относятся к периоду XIII–XIV вв., а законодательные нормы впервые появились в самом конце XIV или начале XV в. в Псковской Судной Грамоте, в которой наряду с древнейшим способом взыскания – личным – появляется взыскание имущественное.

В конце XIX – начале XX вв. активно шел процесс кредитования под залог земельных участков, которые собирался приобрести ссудополучатель. Этот процесс развивался при содействии крестьянских поземельных банков, которые были созданы практически во всех губерниях России и способствовали наделению обедневших крестьян землей.

С 1922 по 1961 гг. в России действовал Гражданский кодекс РСФСР, ст. 85 которого определяла залог как право требования, которое позволяет кредитору в случае невыполнения должником обязательства получить преимущественное перед другими кредиторами удовлетворение за счет стоимости заложенного имущества (без разделения на движимое и недвижимое).

Как таковой, институт ипотеки ввиду различных экономических и правовых препятствий до настоящего времени не приобрел в России значительного распространения, поэтому он регулируется относительно небольшим количеством нормативных актов.

В 1992 г. принимается Закон Российской Федерации «О залоге», который закрепил возможность ипотеки как способа обеспечения обязательств. Гражданским кодексом РФ (I часть) были уточнены некоторые положения о залоге (ст. 334–358). В ст. 340 оговорено, что ипотека здания или сооружения допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором находится это здание или сооружение, либо части этого участка, функционально обеспечивающей закладываемый объект, либо принадлежащего залогодателю права аренды этого участка или его соответствующей части. А при ипотеке земельного участка право залога не распространяется на находящиеся или возводимые на этом участке здания и сооружения залогодателя, если в договоре не предусмотрено иное условие.

Регистрация недвижимости – важнейшая функция государства, без надлежащего исполнения которой устойчивый оборот недвижимости невозможен, регулируется Федеральным законом от 21.07.1997 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Фактическая реализация прав банка по ипотеке возможна в рамках Закона «Об исполнительном производстве». Отдельные специальные нормы, которые, тем не менее, следует учитывать при заключении ипотечных договоров, рассеяны по соответствующим законам.

В 1998 г. был принят Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)», согласно которому по договору о залоге недвижимого имущества (договору об ипотеке) одна сторона – залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязатель-

ству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны – залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными законом. Залогодателем может быть сам должник по обязательству, обеспеченному ипотекой, или лицо, не участвующее в этом обязательстве (третье лицо). Имущество, на которое установлена ипотека, остается у залогодателя в его владении и пользовании (ст.1).

Ипотека также может быть установлена в обеспечение обязательства по кредитному договору, по договору займа или иного обязательства, в том числе обязательства, основанного на купле-продаже, аренде, подряде, другом договоре, причинении вреда, если иное не предусмотрено федеральным законом» (ст. 2). Договор об ипотеке заключается с соблюдением общих правил Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении договоров, а также положений указанного Федерального закона.

Ипотека подлежит государственной регистрации учреждениями юстиции в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество по месту нахождения имущества, являющегося предметом ипотеки и обеспечивающего уплату залогодержателю основной суммы долга или по кредитному договору, или иному обеспечиваемому ипотекой обязательству (подробнее в книге Шевчук Д.А. Ипотека: просто о сложном. – М.: ГроссМедиа: РОСБУХ, 2008).

С введением Закона «О залоге недвижимости» появилась «закладная» как свободно обращающаяся на рынке ценная бумага. Закладная является именной ценной бумагой, удостоверяющей право владельца на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой имущества, указанного в договоре об ипотеке, без представления других доказательств существования этого обязательства и само право залога на указанное в договоре об ипотеке имущество. После государственной регистрации ипотеки органом, осуществляющим эту регистрацию, закладная выдается первоначальному залогодержателю и передается путем исполнения передаточной надписи. Закладная упрощает передачу банком прав по ипотеке – она передается путем совершения очередной передаточной надписи с последующей государственной регистрацией. Еще одна положительная характеристика закладной заключается в том, что закладная сама может быть предметом залога.

1.6.1. Ипотека как способ обеспечения обязательств

Часто под термином «ипотека» подразумевают ипотечное кредитование, однако «ипотека» имеет самостоятельное значение – залог недвижимости как способ обеспечения обязательств.

Согласно ст. 5 Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» по договору об ипотеке может быть заложено недвижимое имущество, указанное в ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, права на которое зарегистрированы в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество, в том числе:

- земельные участки, за исключением земельных участков, указанных в ст. 63 настоящего Федерального закона;
- предприятия, 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 и космические объекты.

Если речь идет об ипотеке жилья, то предмет залога должен отвечать следующим требованиям: иметь отдельную от других квартир или домов кухню и санузел (т. е. коммунальные квартиры в залог не принимаются); быть подключенным к электрическим, паровым или газовым системам отопления, обеспечивающим подачу тепла на всю площадь жилого помеще-

ния; быть обеспеченным горячим и холодным водоснабжением в ванной комнате и на кухне; иметь в исправном состоянии сантехническое оборудование, двери, окна и крышу (для квартир на последних этажах). Здание, в котором расположен предмет залога, должно отвечать следующим требованиям: не находиться в аварийном состоянии; не состоять на учете по постановке на капитальный ремонт; иметь цементный, каменный или кирпичный фундамент; иметь металлические или железобетонные перекрытия; этажность здания не должна быть менее трех этажей (подробнее в книге Шевчук Д.А. Квартира в кредит без проблем. – М.: АСТ: Астрель, 2008).

В договоре об ипотеке должны быть указаны предмет ипотеки, результаты оценки его стоимости, существо и срок исполнения обеспечиваемого ипотекой договора, а также право, в силу которого имущество, являющееся предметом ипотеки, принадлежит залогодателю. Предмет ипотеки определяется в договоре с указанием его наименования, места нахождения и достаточным для целей идентификации описанием. Оценка предмета ипотеки определяется в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» по соглашению залогодателя с залогодержателем.

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.