

Денис Шевчук

# Покупка дома и участка



# Денис Александрович Шевчук

## Покупка дома и участка

*Текст предоставлен издательством*  
*[http://www.litres.ru/pages/biblio\\_book/?art=178953](http://www.litres.ru/pages/biblio_book/?art=178953)*  
*Покупка дома и участка: АСТ, Астрель; М.: 2008*  
*ISBN*

### Аннотация

В пособии рассматриваются понятие, сущность, признаки и классификация недвижимости; сущность, функции и основные характеристики рынка недвижимости; основные операции рынка недвижимости и их законодательное регулирование; методы оценки различных объектов недвижимости; основные принципы управления недвижимостью в современных условиях. Книга рассчитана для риэлторов, банкиров, инвесторов, оценщиков, специалистов по недвижимости, управлению, финансам и кредиту, кадастру, финансистов, землеустроителей, слушателей школ бизнеса, экономистов, строителей, геодезистов, картографов, менеджеров, студентов, аспирантов и преподавателей экономических, юридических, строительных, архитектурных и технических вузов и других заинтересованных лиц.

# Содержание

Об авторе	4
1. Основные понятия и определения	8
1.1. Понятие недвижимости	8
1.2. Правовые основы	28
1.2.1. Право собственности	28
1.2.2. Виды операций (сделок) с недвижимостью	29
1.2.3. Государственная регистрация операций (сделок) с недвижимостью	31
2. Рынок недвижимости	33
2.1. Основные характеристики	33
2.2. Функции	40
Конец ознакомительного фрагмента.	43

**Денис Александрович  
Шевчук  
Покупка дома и участка**

**Об авторе**

**Шевчук Денис Александрович**



Опыт преподавания различных дисциплин в ведущих ВУЗах Москвы (экономические, юридические, технические, гуманитарные), два высших образования (экономиче-

ское и юридическое), более 30 публикаций (статьи и книги), 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 (кредитный брокер, ООО «ИНТЕРФИНАНС МВ», [www.deniscredit.ru](http://www.deniscredit.ru)).

Закончил Московский Государственный Университет Геодезии и Картографии (МИИГАиК), Факультет Экономики и Управления Территориями (ФЭУТ), Менеджер (менеджмент организации) и МГУ им. М.В. Ломоносова, Французский Университетский Колледж (Право), ряд специализированных курсов по различным отраслям знаний, постоянно повышает образовательный уровень в разных сферах жизнедеятельности, увлекается хатха-йогой и различными видами спорта.

Автор современных принципов ускоренного качественного изучения и запоминания любых предметов.

При написании работы автору оказали неоценимую помощь: Шевчук Владимир Александрович (три высших образования, опыт руководящей работы в банках, коммерческих и государственных структурах), Шевчук Нина Михайловна (два высших образования, опыт руководящей работы в коммерческих и государственных структурах), Шевчук Александр Львович (два высших образования, имеет боль-

шие достижения в научной и практической деятельности).

Автор также пользовался консультациями сотрудников ведущих ВУЗов и организаций г. Москвы и г. Железнодорожный Московской обл. (в т. ч. микрорайон Павлино).

# **1. Основные понятия и определения**

## **1.1. Понятие недвижимости**

Прежде всего, покупая участок, необходимо удостовериться в том, что лицо, выступающее в роли продавца, имеет право собственности на этот участок, и продаёт его на законных основаниях. В последнее время крайне нередкими стали случаи, когда покупатели становились жертвой мошенников. Так что приобретение недвижимости без посредников сегодня – дело довольно рискованное. Одновременно с этим, следует выяснить, прошёл ли участок размежевание и кадастровый учёт.

Идентификация продавца, без сомнения важный, но далеко не последний этап перед оформлением купли участка. Обязательно следует провести обширную работу по сбору информации и документов, касающихся этого участка. Ведь согласно действующему в нашей стране законодательству, даже вступая в права собственности земельным участком, вы не в праве использовать его так, как пожелаете. Принцип «моё – что хочу то и делаю» юристами, увы, не признаётся. Так, например, если земля зарегистрирована для строи-



тельства, она не может использоваться для сельского хозяйства или иных целей. Такую землю нельзя сдать в аренду или вести на ней хозяйственную деятельность. Изменить целевое назначение после купли участка – долгая и трудная задача, заботливые законодатели расставили здесь массу препятствий и способов избавить собственника от лишних денег. Ведь если человек может приобрести земельный участок, или взять в аренду офисное помещение, значит, у него есть деньги, а раз так, то с них и налоги заплатить нелишне...

Перед тем, как купить участок, необходимо проверить, нет ли условий, ограничивающих пользование земельным участком. Участок, ограниченный в использовании называется обременённым. Так, например, по неосторожности можно купить участок земли, являющийся уникальным природным объектом, или содержащий культурные памятники. На такой земле вам не позволят ничего посадить или построить. В иных случаях, такая «обременительная» собственность может быть привязана к вам на долгое время, вследствие того, что вы будете лишены права её продать. А между тем, налоги с обременённой земли взимаются в полной мере.

Только после того, как все перечисленные условия будут соблюдены, справки получены, права собственности продавца удостоверены, имеет смысл приступать к составлению договора купли-продажи участка. Но в любом случае, составлять этот договор без соответствующей юридической помощи будет, по меньшей мере, неблагоприятно.

В свете всего перечисленного, для того чтобы купить участок земли, и не стать при этом жертвой мошенничества, не пострадать в финансовом плане от налоговых, правоохранительных и природоохранных структур, вам проще всего обратиться в агентство по недвижимости (см. подробнее Шевчук Д.А. Оффшоры: инструменты налоговой оптимизации. – М.: ГроссМедиа: РОСБУХ, 2007).

**Инвестиции (капитальные вложения)** – совокупность затрат материальных, трудовых и денежных ресурсов, направленных на расширенное воспроизводство основных фондов всех отраслей народного хозяйства (подробнее см. Шевчук Д.А. Организация и финансирование инвестиций. – Ростов-на-дону: Феникс, 2006).

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

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.

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, угодья, 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.

В советском гражданском праве (ГК РСФСР – ст.21, 1922 г.) было установлено, что в связи с отменой частной собственности на землю деление имущества на движимое и недвижимое упразднено.

Проблема принятия инвестиционных решений традиционно находится в центре внимания как ученых-теоретиков, так и хозяйственников-практиков (подробнее см. Шевчук Д.А. Организация и финансирование инвестиций. – Ростов-на-дону: Феникс, 2006)..

В процессе проведения экономических реформ в России вновь введено деление имущества на движимое и недвижимое. С 1994 г., согласно ст. 130 ГК РФ, «к недвижимым вещам (*недвижимое имущество, недвижимость*) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть 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.

Законом 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» (табл.1.1).

## **Таблица 1.1**

### **Виды недвижимого имущества**

№ п/п	Отдельные объекты	Сложные объекты
1	Земельные участки	Предприятие в целом как имущественный комплекс, включая: ♦ земельные участки; ♦ здания и сооружения; ♦ инвентарь и оборудование; ♦ сырье и продукцию; ♦ требования и долги; ♦ права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги; ♦ нематериальные активы; ♦ информацию; ♦ другие исключительные права
2	Участки недр	
3	Обособленные водные объекты	
4	Все, что прочно связано с землей, в том числе: ♦ леса; ♦ многолетние насаждения; ♦ здания; ♦ сооружения	
5	Приравненные к недвижимости, подлежащие государственной регистрации: ♦ воздушные и морские суда; ♦ суда внутреннего плавания; ♦ космические объекты. Иные предметы, наделенные статусом недвижимости по закону	

Определение недвижимости, находящейся в жилищной сфере содержится в ст.1 Закона РФ «Об основах федеральной жилищной политики», которая в состав такого имущества включает: земельные участки и прочно связанные с ними жилые дома с жилыми и нежилыми помещениями, приусадебные хозяйственные постройки, зеленые насаждения с многолетним циклом развития, жилые дома, квартиры, иные жилые помещения в жилых домах и других строениях, пригодные для постоянного и временного проживания, сооружения и элементы инженерной инфраструктуры жилищной сферы.

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги

и ценные бумаги, признаются движимым имуществом.

Недвижимое имущество может быть *делимым* и *неделимым*.

Делимым является имущество, которое может быть без нарушения его сущности разделено на доли и каждая его доля после раздела представляет целую недвижимую вещь. При этом в установленных законом случаях делимая недвижимость может быть признана неделимой (фермерские хозяйства в ряде стран).

Недвижимое имущество может иметь *неотделимые части*, которые называют *существенными* (не могут быть отделены от недвижимой вещи без причинения ей несоразмерного ущерба – например, лифт и лифтовое оборудование жилого дома).

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

Недвижимая вещь может иметь различные *обременения* – условия, запрещения, стесняющие правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других), устанавливаемых на основе договора или закона.

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

***Кадастровый номер*** – уникальный, не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации номер объекта недвижимости, который присваивается ему при осуществлении кадастрового и технического учета (инвентаризации) в соответствии с процедурой, установленной законодательством Российской Федерации, и сохраняется, пока данный объект недвижимости существует как единый объект зарегистрированного права. Кадастровый номер здания или сооружения состоит из кадастрового номера земельного участка, на котором находится здание или сооружение, и инвентарного номера здания или сооружения. Кадастровый номер помещения в здании или сооружении состоит из кадастрового номера здания или сооружения и инвентарного номера помещения.

***Кадастровый и технический учет (инвентаризация) объекта недвижимости*** – описание и индивидуализация объекта недвижимого имущества (земельного участка, здания, сооружения, жилого или нежилого помещения), в результате чего он получает такие характеристики, которые

позволяют однозначно выделить его из других объектов недвижимого имущества.

Существенной характеристикой недвижимости является ее целевое назначение или разрешенное использование.

Любой объект недвижимости в реальной действительности существует в единстве физических, экономических, социальных и правовых свойств, каждое из которых может в соответствующих случаях выступать в качестве основного (определяющего) в зависимости от жизненных ситуаций.

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

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



мируются муниципальные бюджеты и реализуются социальные программы (см. подробнее Шевчук Д.А. Оффшоры: инструменты налоговой оптимизации. – М.: ГроссМедиа: РОСБУХ, 2007).

***На юридическом уровне*** недвижимость подразумевает совокупность публичных и частных прав, устанавливаемых государством с учетом отечественных особенностей и международных норм. Частные права могут быть неделимыми или частичными и разделенными на основе физического горизонтального и вертикального разграничения имущества на подземные ресурсы, поверхности земельных участков, строения на них, воздушное пространство.

В России, как и в других промышленно развитых странах мира, законодательно гарантировано частным лицам право покупать, продавать, сдавать в аренду или передавать имущество либо права на владение и пользование им другим гражданам и предприятиям, т. е. свободно распоряжаться своей собственностью. Однако, когда частная собственность на недвижимость приходит в противоречие с общественными интересами, она перестает относиться к юрисдикции частного права.

***Социальная роль*** недвижимого имущества состоит в удовлетворении физиологических, психологических, интеллектуальных и других потребностей людей. Владение недвижимостью престижно в общественном сознании и необходимо для формирования цивилизованного среднего социального

слоя.

Традиционно в России недвижимость делится на 3 группы: жилищный фонд, нежилой фонд, земля. Каждая из этих групп развивается самостоятельно, имеет собственную законодательную и нормативную базу.

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

Жилая недвижимость как товар обладает следующими свойствами, отличающими его от других товаров.

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

Базовый объект недвижимости – это земля, которая является местом проживания всех людей, основным фактором в любой сфере бизнеса, прямо или косвенно участвующем в производстве всех других товаров.

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.

По характеру использования:

- Жилая недвижимость: дома, коттеджи, квартиры.
- Коммерческая недвижимость: отели, офисные помещения, магазины, рестораны, пункты сервиса.
- Производственная недвижимость: фабрики, заводы, склады.
- Сельскохозяйственная недвижимость: фермы, сады.
- Специальная недвижимость: 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 реализует-

ся 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.

Недвижимость имеет потенциальную способность приносить доход и является довольно привлекательным направлением инвестирования. Формы дохода от недвижимости:

- 1) будущие периодические потоки денежных средств;
- 2) увеличение стоимости недвижимости за счет изменения рыночных цен, приобретения новых и развития старых объектов;

– 3) доход от перепродажи объекта в конце периода владения.

**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:

**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 при 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 A2:*

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 соб-

ственности здания.

10. Международная управляющая компания.

*Класс B1:*

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 B2:*

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 C1:*

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 C2:*

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.

**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 гостини-

цы 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.

**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 парковых мест.

**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 бытовых 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.

Одним из ведущих в сфере управления недвижимостью является Московский Государственный Университет Геодезии и Картографии (МИИГАиК), Факультет Экономики и Управления Территориями (ФЭУТ).

## 1.2. Правовые основы

### 1.2.1. Право собственности

Право собственности и другие вещные права на недвижимость, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре. В случаях, предусмотренных законом, наряду с государственной регистрацией может осуществляться специальная регистрация или учет отдельных видов недвижимости.

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

Право собственности состоит из трех прав:

- **владение** – фактическое обладание вещью, создающее для обладателя возможность непосредственного воздействия на вещь;
- **пользование** – право потребления вещи в зависимости от ее назначения, а также получения доходов, приносимых вещью;
- **распоряжение** – определение юридической судьбы вещи путем осуществления динамики имущественных отношений.

- Субъектами права собственности могут быть:
- частные лица (юридические и физические);
  - государство;
  - местное управление (муниципальные образования).

## **1.2.2. Виды операций (сделок) с недвижимостью**

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

Действительность сделки определяется через совокупность следующих условий:

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

Единственным доказательством существования зарегистрированного права является государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

### ***Купля-продажа.***

При этой сделке заключается письменный договор купли-продажи объекта недвижимости. По этому договору про-

давец обязуется передать объект недвижимости в собственность покупателя, а покупатель обязуется принять этот объект и уплатить за него определенную цену. Договор купли продажи объекта недвижимости подлежит обязательной государственной регистрации.

### ***Мена.***

В этой сделке каждая из сторон обязуется передать в собственность другой стороне один объект в обмен на другой. При этом права собственности на объекты недвижимости передаются сторонам одновременно, при выполнении обеими передачи недвижимого имущества.

### ***Дарение.***

В сделке дарения даритель безвозмездно передает или обязуется передать одаряемому:

- объект недвижимости в собственность;
- имущественное право к себе или третьему лицу  
либо освобождает или обязуется освободить одаряемого от имущественных обязанностей.

### ***Рента.***

В этом виде сделки получатель ренты – собственник объекта недвижимости передает объект в собственность плательщику ренты, который, в свою очередь, обязуется в обмен на полученный объект периодически выплачивать получателю ренты определенную сумму либо предоставлять средства на его содержание в иной форме.

Рента имеет несколько видов:

- постоянная – выплачивается бессрочно;
- пожизненная – выплачивается в течение жизни получателя ренты;
- пожизненное содержание с иждивением.

### ***Аренда.***

При аренде объекта арендодатель обязуется предоставить арендатору объект недвижимости за арендную плату во временное владение и пользование. Передача объекта недвижимости другому собственнику не влечет за собой прекращение договора аренды, если этого не желает арендатор. Письменная форма договора аренды и его регистрация обязательны.

## **1.2.3. Государственная регистрация операций (сделок) с недвижимостью**

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

Государственная регистрация недвижимости дает людям *титул собственности*— законное право на недвижимость, которое регламентирует права и обязанности ее владельца. Поэтому, чтобы приобрести права собственности на недви-

жимое имущество, надо зарегистрировать его установленным способом. В России с 1 февраля 1998 г. принята государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Основной нормативный акт, регулирующий отношения по государственной регистрации прав на недвижимость в России это Закон РФ от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О Государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним теперь осуществляют вновь созданные учреждения юстиции по регистрации прав – самостоятельные юридические лица, подотчетные и контролируемые Министерством юстиции РФ.

Факт государственной регистрации возникновения и перехода прав на недвижимое имущество удостоверяется выдачей **свидетельства**, и на документах, выражающих содержание сделки, делается **специальная надпись**. Сама процедура регистрации сводится к записям информации о правах на каждый объект недвижимости и его параметрах в Едином государственном реестре.



## 2. Рынок недвижимости

### 2.1. Основные характеристики

*Рынок недвижимости* – это механизм, посредством которого соединяются интересы и права, устанавливаются цены на недвижимость.

Рынок недвижимости и уровень его развития характеризует развитие национальной экономики (Денис Шевчук). В развитии рынка недвижимости в России можно выделить следующие этапы.

Первый, наиболее бурный период развития рынок недвижимости пережил в начале 90-х годов. Открытие и развитие предприятий происходило практически в правовом вакууме, спрос намного опережал предложение, а следовательно, доходы были очень высоки. Точкой отсчета здесь можно считать разрешение на приватизацию квартир и, как следствие, появившаяся возможность продавать и покупать квартиры. Именно тогда появилось значительное количество бизнесменов и просто обеспеченных людей, которые захотели улучшить свои жилищные условия новым путем. То есть не ожиданием бесплатного муниципального жилья, не сложными схемами обмена, а просто покупкой квартир. Квартир в то время приватизировалось относительно немного, продаю-

щих квартиры было мало, а покупателей было уже достаточно.

На втором этапе появляются первые нормативные акты, регулирующие риэлтерскую деятельность в России. Этот период характеризуется предоставлением значительных льгот, что при сохранении хорошей конъюнктуры позволяло получать хорошие доходы, что влекло в данный сегмент рынка новых предпринимателей. Начался рост цен на жилье, квартиры стали продаваться значительно труднее, а покупатель стал привередливее. Возникли новые формы обслуживания клиентов. Появилась, в частности, и стала широко распространяться продажа квартир с рассрочкой платежа, предоставление кредитов под залог квартир. Некоторые фирмы стали работать по эксклюзивным договорам, беря на себя обязательство реализовать квартиру клиента за определенный срок (см. подробнее Шевчук Д.А. Создание собственной фирмы: Профессиональный подход. – М.: ГроссМедиа: РОСБУХ, 2007).

Со второго полугодия 1999 года наступил новый этап развития рынка недвижимости России после августовского кризиса 1998 года – этап прекращения снижения цен, начала стабилизации и некоторого подъема. Это происходило на фоне благоприятного развития макроэкономических показателей в стране и, в частности, невысоких (по сравнению с осенью 1998 года) темпов инфляции, плавной и ограниченной девальвации рубля к доллару.

Следовательно, рынок недвижимости, как это следует из теории рыночной экономики, прошел стадию спада, вышел на стабилизацию, а впереди – новый подъем, в том числе и рост цен., что подтверждается скачком цен в 2005—2006 гг.

Недвижимое имущество занимает центральное место в любом общественном устройстве, выполняя одновременно две важнейшие функции: средства производства и предмета личного потребления для проживания, отдыха, культурного досуга и т. п. С объектами недвижимости тесно связано экономическое и правовое регулирование государством различных сфер жизни общества и материального производства.

Основной, базовый объект недвижимости – земля имеет уникальное значение во всей системе предпринимательской деятельности людей и самой их жизни. Она представляет собой особую ценность для всего человеческого общества, поскольку является единственным местом проживания всех народов и поколений людей, основным и единственным фактором в любой сфере бизнеса, прямо или косвенно участвующих в производстве всех других товаров и благ. Недвижимость находится в центре экономических процессов, частных и общественных интересов, административных норм и правил.

Недвижимое имущество как товар – это объект сделок, удовлетворяющий различные, реальные или потенциальные потребности и имеющий определенные качественные и количественные характеристики.

Недвижимое имущество – наиболее *долговечный товар* из всех существующих, обеспечивающий надежность инвестиций, так как стоимость его со временем может возрасти под влиянием различных факторов. Другой важной особенностью недвижимости является то, что недвижимые товары потребляются по месту их расположения, поэтому возникает такая экономическая характеристика как территориальные предпочтения. Другими экономическими особенностями недвижимости являются неравномерность денежных потоков, дифференциация налогообложения, многообразие комбинаций вещных прав, жесткая регламентация оформления сделок, ликвидность и необходимость менеджмента (см. подробнее Шевчук Д.А. *Оффшоры: инструменты налоговой оптимизации.* – М.: ГроссМедиа: РОСБУХ, 2007). В условиях рыночных отношений управление недвижимостью представляет собой сложную комплексную систему по удовлетворению потребностей в конкретном виде недвижимости.

В силу своей специфики рынок недвижимости носит ряд особенностей, представленных в табл. 2.1.

## **Таблица 2.1**

### **Особенности рынка недвижимости**

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

Рынок недвижимости оказывает большое влияние на все стороны жизни и деятельности людей, выполняя ряд общих и специальных функций: ценообразующую, регулирующую, коммерческую, санирования, информационную, посредническую, стимулирующую, инвестиционную, социальную.

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

Профессиональными участниками рынка являются риэл-

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

Рынок недвижимости имеет разветвленную структуру и его можно дифференцировать по различным признакам, представленным в табл. 2.2.

Таблица 2.2

### **Классификация рынков недвижимости**

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

## 2.2. Функции

Рынок недвижимости оказывает большое воздействие на все стороны жизни и деятельности людей, выполняя ряд общих и специальных функций.

Одна из главных функций рынка – **установление равновесных цен**, при которых платежеспособный спрос соответствует объему предложений. При ценах ниже равновесной имеет место избыточный спрос, а в случае превышения равновесной цены – избыточные предложения. В цене концентрируется и большой объем информации о насыщенности рынка, предпочтениях покупателей, затратах на строительство, хозяйственной и социальной политике государства в области, например жилищного строительства и т. д.

Регулирующая функция состоит в том, что рынок, автономно функционируя, по определению А. Смита, «невидимой рукой» перераспределяет ресурсы по сферам предпринимательства и направляет его участников к цели, которая совсем не входила в их намерения, – к формированию эффективной структуры экономики и удовлетворению общественных интересов. В современном мире недостатки рыночного регулирования все больше компенсируются государственным управлением народным хозяйством, особенно в части охраны природы, защиты конкуренции, перераспределения доходов, создания правовой среды бизнеса, реше-



ния социальных проблем и др.

**Коммерческая функция** состоит в реализации стоимости и потребительной стоимости недвижимости и получении прибыли на вложенный капитал.

**Функция санирования** – это очищение экономики от неконкурентоспособных и слабых участников рынка, банкротство неэффективных. Рыночный механизм указывает людям направления поиска, но не дает им никаких гарантий относительно конечных финансовых результатов. Он признает лишь общественно необходимые инвестиции в недвижимость, ведь только их и оплачивает покупатель. Поэтому освобождение рынка от неэффективных собственников предприятий и других объектов недвижимости ведет к повышению устойчивости и экономическому росту (подробнее см. Шевчук Д.А. Организация и финансирование инвестиций. – Ростов-на-дону: Феникс, 2006).

**Информационная функция** – это уникальный способ оперативного сбора и распространения обобщенной объективной информации, позволяющий продавцам и покупателям недвижимости свободно, со знанием дела принять решение в своих интересах.

**Посредническая функция** выражается в том, что рынок выступает в качестве совокупного посредника и места встречи множества независимых и экономически обособленных в результате общественного разделения труда покупателей и продавцов, устанавливается связь между ни-

ми и предоставляется возможность альтернативного выбора партнеров. Действуют на рынке недвижимости и профессиональные посредники: риэлторы, оценщики, агенты, брокеры, страховщики, ипотечные кредиторы и другие лица, оказывающие услуги заинтересованным участникам (см. подробнее Шевчук Д.А. Оффшоры: инструменты налоговой оптимизации. – М.: ГроссМедиа: РОСБУХ, 2007).

**Стимулирующая функция** выступает в форме экономического поощрения прибылью продуктивного использования достижений научно-технического прогресса в создании и использовании недвижимого имущества. Конкуренция экономически принуждает и поддерживает высокую деловую активность и поиск новых возможностей эффективного управления капитальной собственностью.

**Инвестиционная функция** – рынок недвижимости, это привлекательный способ сохранения и увеличения стоимости капитала. Он способствует переводу сбережений и накоплений населения из пассивной формы запасов в реальный производительный капитал, приносящий доход владельцу недвижимого имущества. При этом само недвижимое имущество служит своеобразной страховой гарантией инвестиционных рисков.

# 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.