

Экономика недвижимости

**Преподаватель:
Данилова С.В.**

Тема I. Недвижимое имущество и недвижимая собственность.

1. Понятие и признаки недвижимого имущества

Недвижимое имущество является:

1. Естественно-пространственным базисом, на котором происходит вся хозяйственная деятельность, жизнедеятельность общества в целом;
2. Составной частью активов любого предприятия;
3. Объектом сделок и товаром;
4. Самостоятельным объектом управления;
5. Инвестиционным активом, источником дохода.



- ❑ В течение советского периода понятие «недвижимость» отсутствовало.
- ❑ С переходом к рыночной экономике недвижимое имущество выделяется в самостоятельный объект экономических отношений
- ❑ впервые термин «недвижимость» появился в основах гражданского законодательства СССР, принятых в 1991 г., а окончательно понятие вошло в хозяйственную практику с момента вступления в силу Гражданского Кодекса в 1995 г.

Понятие недвижимости

Согласно ст. 130 Гражданского Кодекса РФ, к недвижимости относятся:

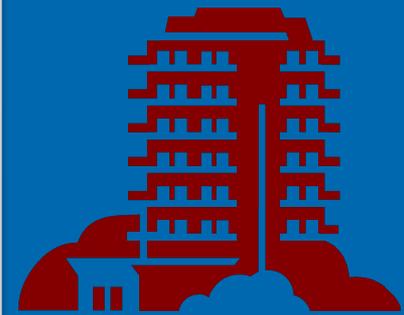
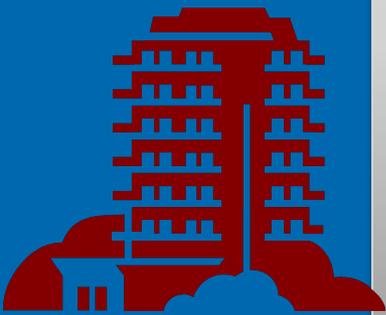
1. Земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе: леса, многолетние насаждения, здания, сооружения

2. Воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Основанием для их отнесения к объектам недвижимости является особый правовой режим их использования, выражающийся в следующем:

- обязательной государственной регистрации объектов и прав на них;
- ограничении возможных вариантов использования.

3. Иное имущество (квартиры, комнаты, офисные и торговые помещения, предприятие как имущественный комплекс)

Объекты недвижимости



Объекты недвижимости

Земельные
участки

Первич-
ные
объекты

Вторич-
ные
объекты

Движимые по
природе объекты,
законом
отнесенные к
недвижимости

Как материальный объект

недвижимость обладает потребительскими свойствами, площадью, этажностью, местоположением

Как объект экономических отношений

выступает в форме товара, обладающего такими свойствами как стоимость, цена, доходность

Как объект правовых отношений

характеризуется совокупностью публичных и частных прав на нее

Как объект социальных отношений

удовлетворяет физиологические, психологические, интеллектуальные и иные потребности людей.

Графическое изображение недвижимости

Воздушное пространство



Здания, сооружения

Недра

Ограниченная
часть земной
поверхности

Центр
земли

2. Недвижимое имущество и его составляющие

Развитый объект недвижимости состоит из 3 элементов:

Земельный
участок

Усовершен-
ствования,
улучшения
земли

Принадлеж-
ности
недвижимо-
го
имущества

- ✓ Земельный участок – основная часть объекта недвижимости
- ✓ Усовершенствование земли – любые произведенные с землей изменения, в качестве которых могут выступать:
 - а) усовершенствование самой земли, в результате проведенных на ней работ
 - б) построенные на земле здания и сооружения.
- ✓ Под принадлежностями понимаются движимые по природе вещи, прикрепленные к недвижимому имуществу, земельному участку и являющиеся его неотъемлемой частью либо технологически, либо по договору (сантехника, лифт)

3. Физические характеристики недвижимости, их влияние на функционирование рынка недвижимости

Важнейшие физические характеристики
недвижимости, влияющие на рынок
недвижимости:

1. Ограниченность объектов недвижимости;
2. Стационарность;
3. Уникальность объектов недвижимости;
4. Долговечность;
5. Сложность объектов недвижимости.

- ❑ Ограниченность объектов недвижимости – наличие конечного числа земельных участков, зданий, сооружений.
- ❑ Стационарность, означает привязанность объекта к определенному месту на данной поверхности.
- ❑ Уникальность объектов недвижимости – отсутствие абсолютных аналогов (местоположение, освещение, этаж и т. д.).
- ❑ Долговечность – длительный срок службы объектов недвижимости. Долговечность определяет то, что в течение своей жизни объект недвижимости может пережить несколько экономических подъемов и спадов
- ❑ Сложность ОН определяет его высокую стоимость



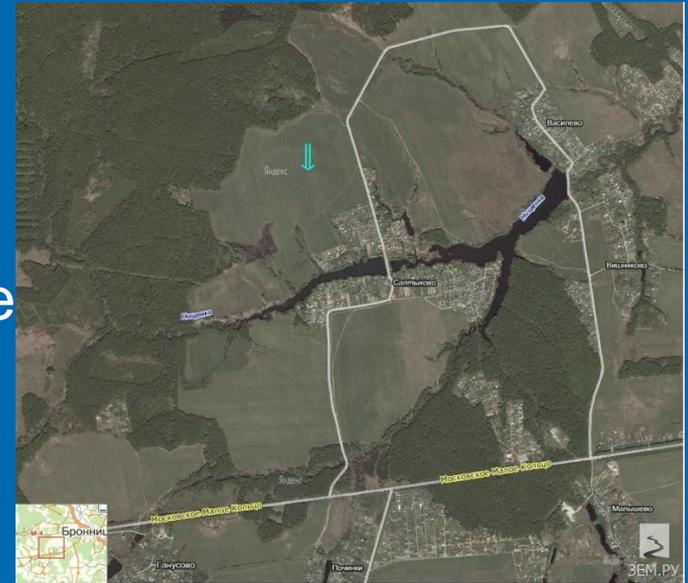
4. Правовые (юридические) характеристики недвижимости



Недвижимость выделяют в особую категорию вещей по правовому статусу, т.к. в её состав в качестве основного элемента входит земельный участок.

Особая роль земли заключается в том, что:

1. Она является необходимым условием любой экономической и социальной деятельности.
2. Является объектом собственности, либо иных вещественных прав.



Поэтому, с одной стороны, права собственника должны быть защищены, а с другой – способ использования недвижимости не безразличен обществу в целом.

В связи с этим, вытекает необходимость выделить недвижимость в особую категорию вещей, с установлением для нее особого правового режима использования и оборота, что проявляется в следующем:

- 1) целевом использовании недвижимости
- 2) обязательной государственной регистрации прав на недвижимое имущество, которая обусловлена следующими причинами:

а) отсутствием видимой связи между объектом недвижимости и субъектом прав на него;

б) невозможностью передачи недвижимости путем физического перемещения.

Т. о., оборот недвижимости осуществляется через оборот прав на нее. Наличие между ОН и правами на него неразрывной связи проявляется в таком понятии как

недвижимая собственность

НЕДВИЖИМАЯ СОБСТВЕННОСТЬ

=

НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

+

ПРАВА НА НЕГО

Ценность недвижимости определяется совокупностью её физических и юридических составляющих, что в итоге отражается на цене объекта



Рассмотрим важность юридической составляющей на примере понятия «Титул»

«Титул» означает право собственности на объект недвижимости.



Его считают чистым, если право собственности в полном объеме принадлежит собственнику, если титул с «пятном» или «грязный», то права собственника находятся под сомнением и могут быть оспорены в суде

Очевидно, что недвижимость с «чистым» титулом должна оцениваться выше, чем «грязная».

Т. о. низкое качество прав – это фактор, увеличивающий риск при приобретении недвижимости, и в последующий понижение цены на объект

В соответствии с российским законодательством, право собственности включает в себя следующие правомочия:

- 1) владения (исключительный физический контроль над вещью),
- 2) пользование (удовлетворение своих потребностей),
- 3) распоряжение (возможность решать юридическую судьбу объекта).

В такой трактовке права собственности заложена возможность разделения правомочий между разными субъектами.

В современных концепциях прав собственности оно понимается как комплекс (пучок) правомочий, представляющий собой совокупность 11 элементов:

1. право владения;
2. право пользования;
3. право управления;
4. право на доход;
5. право на капитальную стоимость (право на отчуждение или уничтожение объекта);
6. право на безопасность;
7. право на наследование;
8. право на бессрочность;
9. право на ответственность (для покрытия долгов);
10. право на остаточный характер (возможность возврата правомочий при использовании третьими лицами);
11. запрет на вредное использование.

Понимание собственности как «пучка» прав позволяет выделять отдельные правомочия, комбинировать их рациональным образом и разделять между разными субъектами для обеспечения максимально эффективного использования имущества.

В конечном итоге, рациональное распределение прав на недвижимость является способом повышения стоимости имущества.



Наряду с правом собственности ГК выделяет следующие вещные права:

- ❑ Право пожизненного наследуемого владения земельным участком;
- ❑ Право постоянного бессрочного пользования земельным участком;
- ❑ Право оперативного управления;
- ❑ Право хозяйственного ведения

Кроме того, на объект недвижимости могут быть установлены **обременения**



Под обременением понимают наличие установленных законом или уполномоченными органами условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества.

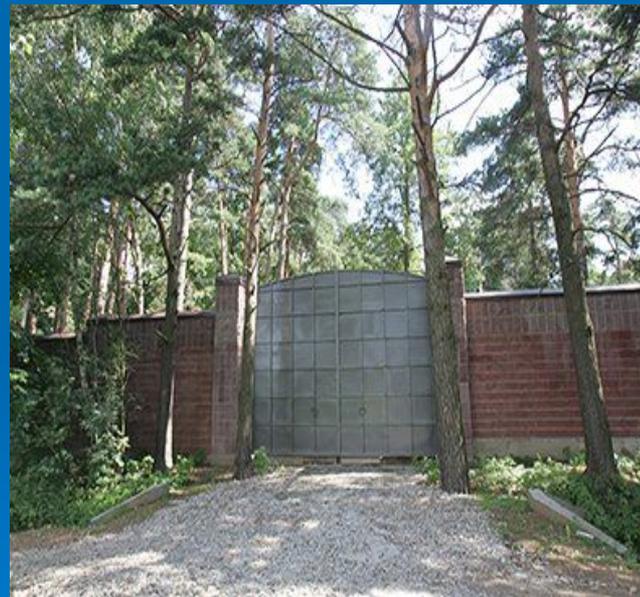
Виды обременений

Аренда. По договору аренды здания или сооружения арендодатель обязуется передать его во временное владение и пользование (или во временное пользование) съемщику

Ипотека (залог). По договору о залоге недвижимого имущества (договору об ипотеке) одна сторона (залогодержатель, или кредитор по обязательству, обеспеченному ипотекой) имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику из стоимости заложенной недвижимости другой стороны

Сервитут представляет собой право ограниченного пользования чужим земельным участком (п.1 ст. 274 ГК РФ).

Сервитут устанавливают для обеспечения прохода и проезда через соседний участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также если другие нужды гражданина не могут быть обеспечены без установления сервитута.



Другие примеры обременений

- ❖ Обременение появляется, если среди собственников жилья есть несовершеннолетние и (или) недееспособные граждане и их интересы могут пострадать при продаже квартиры.
- ❖ Если покупатель жилья подписал договор, в котором было указано, что определенные граждане сохраняют право пользования данной квартирой (например, зарегистрированы в ней), то выписать их через суд будет невозможно

Арест - запрет на распоряжение имуществом. Арест на квартиру может быть наложен по решению суда, если ее владелец, например, долгое время не платил за коммунальные услуги или не погашал кредиты.

Рента с пожизненным содержанием - приобретатель квартиры после заключения сделки становится ее собственником (денег за покупку квартиры он не платит), однако проживать в ней продолжает прежний хозяин, получающий от него периодические выплаты

Протест/предупреждение - форма выражения желания представителя третьей стороны помешать владельцу недвижимости или аренды совершить сделку с земельным участком, потому что он имеет некие права против владельца.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество

Система государственной регистрации прав и сделок с недвижимым имуществом позволяет:

- 1) создать систему налогообложения;
- 2) зафиксировать момент перехода прав на имущество, а значит выгод и рисков;
- 3) обеспечить безопасность сделок посредством предоставления гарантий приобретателю прав относительно чистоты сделки.

5. Экономические характеристики недвижимости

Существенной особенностью недвижимости является ее способность выступать в разных экономических качествах:

- для использования личного или производственного;
- для получения дохода (в виде арендной платы или перепродажи).

Разновидности активов

В экономической теории все активы разделяют на:

1. Реальные (здания, сооружения, товары);
2. Финансовые (денежные средства, счета в банках, ценные бумаги).

Каким активом является
недвижимость?

А) Финансовым Б) Реальным

Отличие недвижимости от других активов

Рассмотрим отличие недвижимости как финансового актива от других активов:

- форма дохода от недвижимости;
- особенности доходов от недвижимости.

Особенности дохода от недвижимости

- Стабильность
- Необходимость высокого «порогового» уровня инвестиций
- Необходимость в управлении
- Неоднородность
- Защита от инфляции
- Высокие транзакционные издержки
- Низкая ликвидность (период экспозиции жилой недвижимости может составлять несколько месяцев)
- Низкая корреляция доходов от недвижимости с доходами от других активов
- Особенности ценообразования
- Сохранность инвестируемых средств
- Сложность финансовых потоков

Т.о. недвижимость как экономический актив имеет двойственную природу и в силу этого вынуждена одновременно конкурировать и на рынке финансовых и на рынке реальных активов

Подумайте, какие факторы будут приниматься во внимание лицами, приобретающими недвижимость для личного потребления, какие – для приобретающих её для извлечения дохода?

- Уровень дохода семьи
- Состав семьи
- Уровень доходов по государственным ценным бумагам
- Ставка процентов по депозитам
- Ставка процентов по кредитам
- Уровень инфляции

Вопросы для самоконтроля:

- В чем отличие между недвижимостью «по природе» и «по закону»?
- Из каких элементов состоит объект недвижимости?
- Назовите самые важные, на ваш взгляд, отличительные характеристики недвижимости
- Поясните, что означают физические характеристики недвижимости
- В чем важность правовой составляющей недвижимости?
- Опишите особенности недвижимости как экономического актива