

# 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:

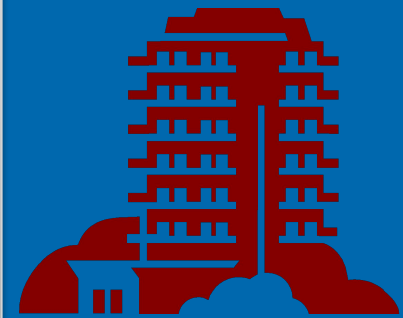
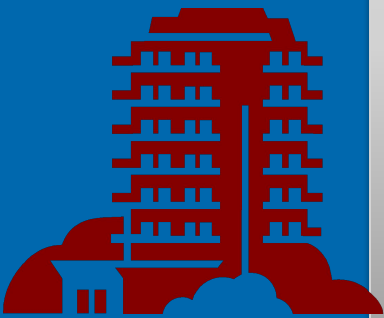
1. Земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе: леса, многолетние насаждения, здания, сооружения

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



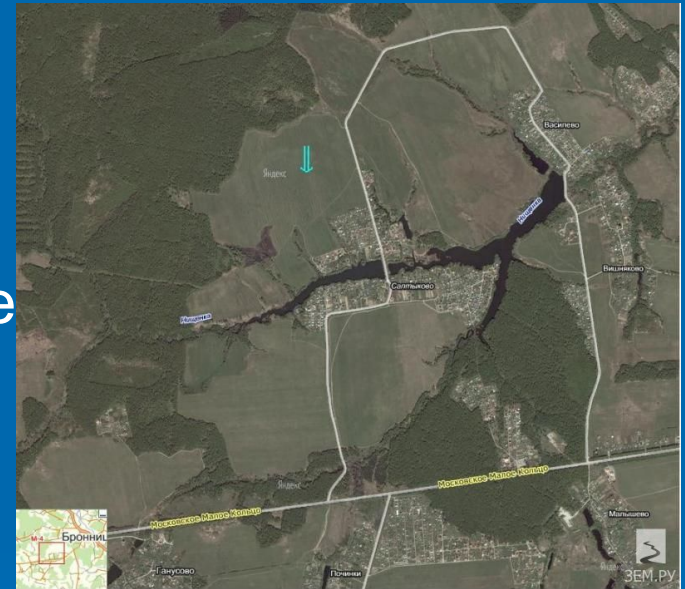
# 4. Правовые (юридические) характеристики недвижимости



# 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