



ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
УПРАВЛЕНИЯ

В. И. Бусов, А. А. Поляков

УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ ТЕОРИЯ И ПРАКТИКА

УЧЕБНИК ДЛЯ АКАДЕМИЧЕСКОГО БАКАЛАВРИАТА

*Допущено Учебно-методическим отделом
высшего образования в качестве учебника для студентов
высших учебных заведений, обучающихся
по экономическим направлениям и специальностям*

**Книга доступна в электронной библиотечной системе
biblio-online.ru**

Москва • Юрайт • 2014

УДК 338
ББК 65.290-2я73
Б92

Авторы:

Бусов Владимир Иванович — доктор экономических наук, профессор, заведующий кафедрой управления собственностью и развития предпринимательства Института инновационного управления экономикой Государственного университета управления;

Поляков Александр Анатольевич — кандидат экономических наук, доцент кафедры мировой экономики и управления внешнеэкономической деятельностью Института инновационного управления экономикой Государственного университета управления.

Рецензенты:

Слепов В. А. — доктор экономических наук, профессор, заведующий кафедрой финансов и цен Российского экономического университета имени Г. В. Плеханова;

Горемыкин В. А. — доктор экономических наук, профессор кафедры финансов и кредита Национального института бизнеса.

Бусов, В. И.

Б92 Управление недвижимостью: теория и практика : учебник для академического бакалавриата / В. И. Бусов, А. А. Поляков. — М. : Издательство Юрайт, 2014. — 517 с. — Серия : Бакалавр. Академический курс.

ISBN 978-5-9916-3553-0

В учебнике раскрываются сущность, роль и место недвижимого имущества в эффективности деятельности организаций. Дается классификация недвижимости и характеристика ее жизненного цикла. Значительное место отведено рассмотрению современных методов и форм организации и управления недвижимым имуществом, их правовому обеспечению. Недвижимость рассматривается в едином хозяйственном комплексе с позиций обеспечения его основных целей. В качестве основного элемента недвижимости изучается земельный участок, с которым связаны другие элементы имущественного комплекса, обеспечивающие его функциональное назначение. Значительное место в учебнике отведено оценке стоимости недвижимого имущества в управлении его использованием и рыночным оборотом.

Соответствует Федеральному государственному образовательному стандарту высшего профессионального образования третьего поколения.

Для студентов экономических направлений и специальностей высших учебных заведений. Может быть полезен слушателям системы профессиональной переподготовки по экономическим специальностям, а также руководителям и специалистам производственно-хозяйственных комплексов, предприятий и организаций.

УДК 338
ББК 65.290-2я73

ISBN 978-5-9916-3553-0

© Бусов В. И., Поляков А. А., 2013
© ООО «Издательство Юрайт», 2014

Оглавление

Введение.....	6
Глава 1. Основные характеристики и жизненный цикл объектов недвижимости.....	11
1.1. Экономическая сущность недвижимости.....	12
<i>Контрольные вопросы и задания.....</i>	<i>25</i>
1.2. Классификация и основные характеристики объектов недвижимости.....	26
<i>Контрольные вопросы и задания.....</i>	<i>41</i>
1.3. Предприятие как земельно-имущественный комплекс.....	44
<i>Контрольные вопросы и задания.....</i>	<i>56</i>
1.4. Общая характеристика, сегментация и анализ рынка недвижимости.....	56
<i>Контрольные вопросы и задания.....</i>	<i>76</i>
1.5. Взаимосвязь рынка недвижимости с другими сегментами рынка.....	77
<i>Контрольные вопросы и задания.....</i>	<i>82</i>
1.6. Операции с недвижимым имуществом как объектом управления.....	82
<i>Контрольные вопросы и задания.....</i>	<i>97</i>
Глава 2. Правовые основы управления недвижимостью... 99	
2.1. Правовая среда управления недвижимостью.....	100
<i>Контрольные вопросы и задания.....</i>	<i>108</i>
2.2. Право собственности на объекты недвижимости.....	108
<i>Контрольные вопросы и задания.....</i>	<i>115</i>
2.3. Правовые основы сделок с недвижимостью.....	115
<i>Контрольные вопросы и задания.....</i>	<i>121</i>
2.4. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним.....	121
<i>Контрольные вопросы и задания.....</i>	<i>132</i>
2.5. Основы земельного законодательства.....	132
<i>Контрольные вопросы и задания.....</i>	<i>138</i>

Глава 3. Организационные формы и методы управления недвижимостью	139
3.1. Теоретические основы управления недвижимым имуществом	140
<i>Контрольные вопросы и задания</i>	163
3.2. Организация управления недвижимым имуществом в России	163
<i>Контрольные вопросы и задания</i>	189
3.3. Основные функции и методы управления государственной и муниципальной недвижимостью	189
<i>Контрольные вопросы и задания</i>	230
Глава 4. Формы и методы основных видов предпринимательской деятельности на рынке недвижимости	232
4.1. Профессиональное управление недвижимостью — сервейинг	234
<i>Контрольные вопросы и задания</i>	246
4.2. Организационно-экономический механизм сервейинга	247
<i>Контрольные вопросы и задания</i>	259
4.3. Девелопмент — форма организации и управления развитием объектов недвижимости	260
<i>Контрольные вопросы и задания</i>	271
4.4. Методы оценки привлекательности и эффективности инвестиционного проекта для девелопмента	272
<i>Контрольные вопросы и задания</i>	291
4.5. Управление рисками девелопмента	294
<i>Контрольные вопросы и задания</i>	305
4.6. Оценка стоимости в управлении недвижимостью	308
<i>Контрольные вопросы и задания</i>	329
Глава 5. Методы оценки стоимости объектов недвижимости	330
5.1. Методы доходного подхода в оценке рыночной стоимости недвижимости	331
<i>Контрольные вопросы и задания</i>	345
5.2. Методы рыночного (сравнительного) подхода в оценке рыночной стоимости недвижимости	348
<i>Контрольные вопросы и задания</i>	360

5.3. Методы затратного (имущественного) подхода в оценке рыночной стоимости недвижимости.....	363
<i>Контрольные вопросы и задания</i>	382
5.4. Кадастровая оценка земельных участков	383
<i>Контрольные вопросы и задания</i>	393
5.5. Методы оценки рыночной стоимости земельных участков.....	394
<i>Контрольные вопросы и задания</i>	406
Глава 6. Механизмы финансирования операций с объектами недвижимости	410
6.1. Формы и методы привлечения инвестиций в финансирование операций с объектами недвижимости.....	411
<i>Контрольные вопросы и задания</i>	423
6.2. Залоговое финансирование недвижимости (ипотека)	423
<i>Контрольные вопросы и задания</i>	445
6.3. Обоснования инвестиционных решений на рынке недвижимости.....	447
<i>Контрольные вопросы и задания</i>	457
6.4. Оценка рисков реализации инвестиционного проекта.....	457
<i>Контрольные вопросы и задания</i>	465
Литература	468
Приложения.....	471

Введение

Недвижимое имущество как специфический объект управления, имеющий огромное социально-экономическое значение и специфику рыночного обращения, появилось и развивается в российской экономике с момента становления и развития в стране рыночных отношений, частной собственности на средства производства и появления вместе с этим рынка недвижимости. Ряд объектов, относящихся ранее к основным фондам, приобрел новое свойство — обращаться на товарном рынке в виде специфического товара — недвижимого имущества, а на фондовом рынке — в виде актива предпринимательской деятельности. Это обусловило необходимость в принципиально новых для российского государства, его предприятий и организаций функциях. Для предприятий — это функции управления новым специфическим товаром и активом. Для государства — функции управления государственным недвижимым имуществом, используемым как государственными, так и частными предприятиями и организациями (совместная государственная и частная собственность — общая и долевая), и регулирования имущественных отношений как между частными собственниками, так и между ними и государственными и муниципальными органами власти.

Высокие темпы приватизации государственной собственности в начале 90-х гг. XX столетия обусловили соответствующие темпы развития рынка недвижимости и вместе с этим значительный рост количества и разнообразия его участников, появление и быстрое развитие профессиональных участников данного рынка — риелторских, оценочных, брокерских, инвестиционных, девелоперских, управляющих (трастовых) и других организаций. Риелторские и консультационные фирмы, строительные и инвестиционные компании постепенно начинают ориентироваться на решение «полного пакета» задач управления недвижимостью в соответствии со ставящимися заказчиками задачами.

Особенно остро стоит проблема управления недвижимостью как активом предприятий и организаций независимо от их форм собственности. Это существенный фактор активизации инвестиционной деятельности (прежде всего — инвестирования в недвижимость) и рычаг экономического подъема страны и ее регионов.

Мировой и российской наукой, экономической практикой накоплен определенный опыт проведения преобразований, связанных с повышением эффективности системы управления основными фондами, основным капиталом предприятий и организаций, строительством, реконструкцией, арендой и другими процессами, обеспечивающими жизненный цикл объектов недвижимости; проработаны отдельные вопросы их организации и управления в территориальном и отраслевом аспектах, их экономической эффективности и общественной результативности, обоснования эффективности и окупаемости инвестиций в объекты недвижимости; определены некоторые рыночные механизмы привлечения инвестиций и финансирования процессов системы недвижимого имущества.

Вместе с тем многие вопросы повышения эффективности управления недвижимостью как специфическим объектом рыночных отношений, обладающим единством высоких потребительских, стоимостных и социальных значимостей, до сих пор не решены. На современном этапе развития рынка недвижимости одним из них выступает вопрос создания интегрированной системы управления недвижимостью, обеспечивающей единство и высокую эффективность процессов создания, использования, развития и обращения недвижимости и направленной на повышение рентабельности деятельности ее собственников и пользователей. С учетом современных экономических условий, требований экономического роста значительная часть действующих решений данной проблемы требует коррекции. Остается нерешенным вопрос создания условий привлечения сбережений населения, предприятий и организаций, институциональных инвесторов в финансирование недвижимости, участия в этих процессах органов государственного и муниципального управления.

В данном учебнике раскрыта сущность этих проблем, показаны пути и методы их решения на основе использования современных достижений науки и практики управления недвижимостью. В отличие от других аналогичных учебников в нем недвижимое имущество рассматривается

как составная часть хозяйственных комплексов и экономики страны в целом с позиций обеспечения их основных целей. В качестве основного элемента недвижимости изучается земельный участок, с которым связаны другие элементы имущественного комплекса, обеспечивающие его функциональное назначение. В учебнике приняты следующие основополагающие положения.

1. Недвижимое имущество — это средство производства и жизнедеятельности человека, товар на рынке недвижимости и актив на финансовом рынке.

2. В рыночных сделках не сам объект недвижимости, а права собственности на него.

3. Исходным событием рыночных операций с недвижимым имуществом выступает оценка его стоимости.

4. Недвижимое имущество выступает объектом и средством инвестиционной деятельности.

Учебная дисциплина, содержание которой раскрывает данный учебник, имеет целью:

— вооружить выпускников высших учебных заведений современными методами и алгоритмами управления недвижимым имуществом в процессах использования и рыночного оборота, эффективной организации и управления этими процессами;

— сформировать правильное понимание и умение применять современные модели и методы управления недвижимым имуществом различных видов и форм собственности и на различных этапах его жизненного цикла, финансирования рыночных сделок с ним.

Она базируется на изучении ряда дисциплин экономического и организационно-управленческого направлений подготовки бакалавров и магистров. Основные из них: менеджмент, теория организации, информационные технологии в менеджменте, управление проектом, теоретические основы оценки стоимости, маркетинг, хозяйственное право.

Изучив дисциплину, студент должен:

знать

- сущность, место и роль недвижимого имущества в эффективности социально-экономических систем;
- современную законодательную базу РФ в области управления недвижимостью;
- государственную политику в развитии рынка и использовании недвижимости в России, основные программы пра-

вительства и регионов страны в этой области и ход их реализации;

- зарубежный опыт организации и применения механизмов и методов управления недвижимостью;
- современные технологии управления государственной, муниципальной, общей и частной недвижимостью, отчуждения прав собственности на недвижимость, включая землю с надлежащим обеспечением обязательств собственника, имущественного страхования и оценки рыночной стоимости недвижимого имущества;
- организацию и методы управления недвижимым имуществом на отдельных стадиях его «жизненного цикла» и в операциях рыночного оборота;
- основные подходы и методы оценки стоимости различных видов недвижимого имущества;

уметь

- проводить анализ рынка недвижимости, региональных рынков земельных участков, систем управления недвижимостью и давать оценку их состояния и тенденций развития;
- анализировать региональные системы управления недвижимостью и оценивать эффективность их функционирования;
- проводить анализ (диагностику) состояния управления недвижимостью в корпорации, на предприятии в целях повышения эффективности их деятельности;
- использовать государственную политику при выборе стратегии управления развитием недвижимости;
- анализировать и разрабатывать мероприятия по повышению эффективности управления недвижимым имуществом;
- выбирать наиболее эффективные формы и методы управления недвижимым имуществом в зависимости от целей и условий его использования;
- собирать и обрабатывать информацию, необходимую для оценки стоимости недвижимости;
- выбрать необходимые методы оценки недвижимости в соответствии с международными и отечественными стандартами и использовать их в практической деятельности;
- обрабатывать полученные результаты различными методами и определять итоговое значение стоимости недвижимости, выбирать наиболее существенные для целей оценки недвижимости характеристики оцениваемого объекта;

- представлять итоги проделанной работы в виде отчетов, оформленных в соответствии со стандартами оценочной деятельности;

владет

- методами планирования и организации систем и процессов управления государственным и корпоративным недвижимым имуществом;

- методами диагностики и решения экономических проблем систем управления недвижимым имуществом различных видов и форм собственности;

- методами оценки стоимости недвижимого имущества различных видов и форм собственности;

- современными технологиями, применяемыми в управлении государственной, муниципальной, общей и частной недвижимостью, в отчуждении прав собственности на недвижимость, включая и землю с надлежащим обеспечением обязательств собственника, в имущественном страховании и оценке рыночной стоимости объектов недвижимого имущества.

Глава 1

ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И ЖИЗНЕННЫЙ ЦИКЛ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Изучив материал главы, студент должен:

знать

- экономическую сущность понятия «недвижимое имущество»;
- взаимосвязь понятий «недвижимое имущество», «собственность» и «рынок»;
- правовые основы недвижимого имущества и сделок с ним;
- основные отличительные признаки недвижимого имущества;
- состав имущественных объектов, отнесенных к недвижимости, — объекты недвижимого имущества по природе и по закону;
- концепции недвижимого имущества в различных странах мира;
- жизненный цикл недвижимого имущества, его стадии;
- понятия «срок экономической жизни», «эффективный возраст» и «срок оставшейся экономической жизни» объекта недвижимого имущества и их практическое использование;
- классификацию объектов недвижимости;
- характеристики и классификацию предприятий как имущественных комплексов — объектов недвижимости;
- основные характеристики рынка недвижимости и его сегментацию;
- состав участников рынка недвижимости и их мотивы;
- нерыночные и рыночные операции с недвижимым имуществом, их характеристики и основных участников;
- взаимосвязи рынка недвижимости с другими сегментами рынка;
- земельно-имущественные комплексы, их виды и особенности;

уметь

- отличать объекты недвижимого имущества от движимого;
- определять стадию жизненного цикла и срок жизни конкретного объекта недвижимости;
- определять вид объектов недвижимого имущества, их особенности эксплуатации и сегменты рынка;

- определять мотивы и функции участников различных сегментов рынка недвижимости;
- описывать предприятие как имущественный комплекс — недвижимое имущество;
- осуществлять правильный выбор и реализацию рыночных операций с различными видами недвижимого имущества и его рыночными инструментами;
- правильно использовать правовые аспекты рыночных сделок с недвижимостью;

владеть

- методами анализа жизненного цикла различных видов недвижимого имущества;
 - методами экономической и правовой экспертизы объектов недвижимого имущества;
 - методами анализа рынка недвижимости.
-

1.1. Экономическая сущность недвижимости

Понятие «недвижимое имущество» неразрывно связано с понятиями «собственность» и «рынок». Под имуществом, как правило, понимается совокупность вещей (включая деньги и ценные бумаги), которые находятся в собственности какого-либо физического, юридического лица или публично-правового образования, а также его имущественных прав на получение вещей или имущественного удовлетворения от других лиц, и представляют для собственника какую-либо полезность. Предметы, не находящиеся в собственности, не являются имуществом. Обычно это предметы, находящиеся в своей естественной среде: рыба в воде, трава на лугу, дерево в лесу, нефть, уголь, руда и т.п. в недрах земли. Чтобы стать чьей-то собственностью, они должны быть извлечены из своей природной среды: рыба — выловлена, трава — скошена, дерево — спилено (срублено), нефть, уголь, руда и т.п. — добыты и доставлены на поверхность земли, т.е. к естественным предметам должен быть приложен труд по их извлечению из естественной среды, а также труд по их приведению в товарный вид. Таким образом, *предметы, находящиеся в естественной среде, становятся товарами, пригодными для продажи в качестве имущества какого-нибудь владельца только после того, как они извлечены из этой среды и им придан товарный вид.* Следовательно, под имуществом понимаются вещи, которые, во-первых, являются товарами, а во-вторых, обладают определенной стои-

мостью и имеют определенную цену, по которой они приобретаются (покупаются) в собственность.

Из вышеизложенного следует, что *понятие «имущество» неразрывно связано с системой рыночных отношений*. Только имея возможность рыночного обращения, вещи и вещные права¹ приобретают свойства имущества.

С имуществом, вещами непосредственно связана жизнедеятельность человека. Физические лица приобретают имущество, с одной стороны, с целью удовлетворения своих естественных потребностей (питание, защита от неблагоприятного воздействия внешней среды — жилище, одежда, обувь и т.д.). С другой стороны — с целью удовлетворения духовных потребностей (образование, информация, эстетические и культурные потребности и т.д.). Отсюда в домашнем хозяйстве приобретенные для потребления вещи и вещные права теряют свойства имущества. То есть в процессе индивидуального (субъективного, личного) потребления свойства имущества уничтожаются. Вместе с этим могут быть уничтожены и носитель этого свойства — вещь, и вещное право. При возвращении вещи в рыночное обращение (например, при выставлении на продажу, сдаче в аренду и т.д.) она снова приобретает свойства имущества.

Имущество предприятий формируется в соответствии с целями и задачами их деятельности. Технология и объем этой деятельности определяют основные технико-технологические, социально-экономические и экологические характеристики, структуру и количество необходимого имущества. Для эффективной деятельности предприятие должно иметь имущества столько и такого вида, сколько нужно для

¹ Вещное право — право, дающее лицу юридическую власть над вещью. Различные виды вещных прав различаются объемом этой власти. Объектом вещного права всегда является индивидуально определенная вещь. Гражданский кодекс РФ в ст. 216 дает перечень вещных прав: «1. Вещными правами наряду с правом собственности, в частности, являются право пожизненного наследуемого владения земельным участком (ст. 265), право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком (ст. 268), сервитута (ст. 274, 277), право хозяйственного ведения имуществом (ст. 295), право оперативного управления имуществом (ст. 296).

2. Вещные права на имущество могут принадлежать лицам, не являющимся собственниками этого имущества.

3. Переход права собственности на имущество к другому лицу не является основанием для прекращения иных вещных прав на это имущество.

4. Вещные права лица, не являющегося собственником, защищаются от их нарушения любым лицом в порядке, предусмотренном статьей 305 настоящего Кодекса».

осуществления соответствующего производственного процесса. Всякое излишество в количестве или несоответствие структуры имущества требованиям использующих его процессов чревато для предприятия убытками, нарушением его финансовой устойчивости.

Все имущество делится на *недвижимое* и *движимое*. В мировой практике недвижимое имущество (недвижимость) — это земля, а также все, что с ней прочно связано, включая присоединенные к ней объекты независимо от того, имеют ли они природное происхождение или созданы руками человека.

Исторические корни понятия недвижимости исходят из римского права. Именно римское право создало весьма разветвленные правовые конструкции недвижимости. Классификация вещей в римском праве строилась на противопоставлении движимых (*res mobiles*) и недвижимых (*res immobiles*) вещей. Такая классификация обусловлена естественными свойствами классифицируемых объектов. В ее основе лежит признак, сохранивший свое значение для цивилистических классификаций современных правовых систем, — возможность (невозможность) перемещения вещи без повреждения ее сущности.

Перемещение недвижимых вещей (прежде всего земли и того, что с ней неразрывно связано) невозможно в принципе, в то время как движимые вещи могут быть перемещены в пространстве без повреждения. Такой простой подход к делению вещей на движимые и недвижимые оказался значимым для выделения конкретных объектов недвижимости. В римском праве в качестве объекта недвижимости выделялся земельный участок. Что касается дома, здания или строения, то таковые рассматривались в качестве составной части земельного участка. Соответственно, правовой режим дома, здания, сооружения оценивался не с позиций собственности, а с позиций владения. Владение домом, зданием или сооружением на чужом земельном участке именовалось «суперфиций» — наследственное и отчуждаемое право пользования строением, которое возведено на чужой земле.

В России понятие «недвижимое и движимое имущество» впервые употребил Петр I в Указе от 23 марта 1714 г. «О порядке наследования в движимых и недвижимых имуществах» для ограничения оборота недвижимости и ее наследования. Петр I своим законом объединил поместья и вотчины в одну категорию — недвижимое имущество. Недвижимым имуществом признавались земля, угодья, дома,

заводы, фабрики, лавки. К недвижимому имуществу относились полезные ископаемые, добываемые из недр земли, и различные строения, как возвышающиеся над землей, так и построенные под ней, например мосты, плотины, шахты. Хотя в 1731 г. этот закон был отменен, термин «недвижимость» сохранился.

В советском гражданском праве в начале 20-х гг. XX в. названное деление имущества было упразднено в связи с отменой права частной собственности на землю — в соответствии с ГК РСФСР от 1923 г. (ст. 21) «земля является достоянием государства и не может быть предметом частного оборота. Владение землей допускается только на правах пользователя».

Таким образом, права собственности, относимые ранее к недвижимости, были концептуально вынесены из гражданского законодательства страны. «Национализированные и муниципализированные предприятия, их оборудование, железные дороги и их подвижной состав, национализированные суда, строения являются изъятыми из частного оборота и не могут быть отчуждены и закладываемы теми органами, в ведении которых состоят, а также обращаемы на удовлетворение кредиторов. Национализированные и муниципализированные предприятия, строения и суда могут сдаваться в аренду в установленном законом порядке».

В Советском энциклопедическом словаре 1989 г. под редакцией А. М. Прохорова можно встретить следующее определение недвижимости: «В феодальном и буржуазном праве земельные и другие естественные угодья, находящиеся в собственности физических и юридических лиц, иные вещные права на землю, а также всякое иное имущество, прикрепленное к земле и прочно связанное с ней (здания, сооружения, заводы и т.д.), противопоставляется движимости. В советском праве нет деления вещей на движимые и недвижимые, так как земля и другие естественные ресурсы (воды, леса, недра) являются исключительно собственностью государства».

В современной России понятие «недвижимость» вновь введено в экономический и правовой оборот в связи с установлением статуса частной собственности на землю Законом РСФСР от 24 декабря 1990 г. «О собственности в РСФСР» № 1798-1 и Основами гражданского законодательства СССР и республик от 31 мая 1991 г. (ст. 4). Затем этот термин подтвержден в Указе Президента РФ от 27 октября 1993 г. № 1767 «О регулировании земельных отношений и развитии

аграрной реформы в России» (ст. 1) и окончательно законодательно закреплён Гражданским кодексом РФ 30 ноября 1994 г. (ст. 130).

В соответствии со ст. 130 Гражданского кодекса РФ к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам 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.

В соответствии с Гражданским кодексом РФ (ст. 130, 132) к недвижимым вещам относятся следующие материальные и нематериальные объекты (табл. 1.1).

Таблица 1.1

Объекты, отнесенные к недвижимости по Гражданскому кодексу РФ

Отдельные объекты (ст. 130 ГК РФ)	Сложные объекты (ст. 132 ГК РФ)
Земельные участки. Участки недр. Обособленные водные объекты	Предприятия в целом как имущественный комплекс, включая: — земельные участки; — здания и сооружения; — инвентарь и оборудование; — сырье и продукцию; — права требования, обязательства (долги); — права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги; — другие исключительные права
Все, что прочно связано с землей, в том числе: леса, многолетние насаждения, здания, сооружения	
Приравненные к недвижимости, подлежащие государственной регистрации: воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты	
Иные предметы, наделенные статусом недвижимости по закону	

Из данных табл. 1.1 следует, что согласно ГК РФ все объекты недвижимости могут быть разделены на три группы.

1. Объекты недвижимости, которые недвижимы по своей природе (земля, участки недр, обособленные водные объекты).

2. Объекты, которые прочно связаны с землей и их перемещение влечет несоразмерный ущерб их назначению.

3. Объекты, которые по своей физической природе являются движимыми, но законодатель отнес их к недвижимости (морские, воздушные суда, космические объекты).

В международных стандартах оценки недвижимость определяется как физический участок земли и относящиеся к нему выполненные человеком улучшения, в том числе и постройки. Это материальная осязаемая вещь, которую можно посмотреть и потрогать, в совокупности со всеми сооружениями на земле, а также под или над ней.

Таким образом, понятие «недвижимость» можно свести к сумме трех составляющих: земельный участок (1) + улучшения на земельном участке (2) + комплекс прав на объекты недвижимости (3)¹.

Важно отметить, что частный собственник земельного участка владеет не только им, но и всем, что располагается над ним и под ним, включая запасы минеральных ископаемых. Но из этого правила нередко делают исключения: правительство располагает полным суверенитетом над навигационным воздушным пространством страны, да и права на подземные минеральные ресурсы часто тоже принадлежат не собственнику земельного участка, а государству. Аналогичное положение имеет место и в России: собственнику земельного участка принадлежат права только на общераспространенные полезные ископаемые (песок, глина и т.п.), а залежи угля, руды, нефти и др. полностью принадлежат государству. Не включается в состав недвижимого имущества и воздушное пространство над земельным участком, принадлежащим частному лицу.

Каждый объект недвижимости имеет родовые (сущностные, корневые) признаки, отличающие его от движимых

¹ В международной практике «недвижимость» обычно является суммой пяти составляющих. Четыре из них выражают физические свойства объекта, а пятая — юридические: недвижимость = земельный участок (1) + объекты над участком (2) + природные ресурсы под участком (3) + воздушное пространство над участком (4) + комплекс прав на объекты недвижимости (5).

вещей, и видовые (специфические) признаки, отличающие однородные по этому признаку группы объектов недвижимости от других групп недвижимости (рис. 1.1).



Рис. 1.1. Основные отличительные признаки объектов недвижимости

К основным родовым признакам относятся следующие.

Стационарность, неподвижность — признак характеризует прочную физическую связь объекта недвижимости с земной поверхностью и невозможностью его перемещения в пространстве без физического разрушения и нанесения ущерба, что делает его непригодным для дальнейшего использования.

Материальность — объект недвижимости всегда функционирует в натурально-вещественной и стоимостной формах. Физические характеристики объекта недвижимости включают данные о его размерах и форме, неудобствах и опасностях, окружающей среде, подъездных путях, коммунальных услугах, поверхности и подпочвенном слое, ландшафте и т.д. Совокупность этих характеристик определяет полезность физического объекта, которая и составляет основу стоимости объекта недвижимости. Однако сама по себе полезность не определяет стоимость. Любой физический объект имеет стоимость, обладая в той или иной мере такими харак-

теристиками, как пригодность и ограниченный характер предложения. Ограниченность предложения способствует повышению стоимости. Социальные идеалы и стандарты, экономическая деятельность, законы, правительственные решения и действия, природные силы оказывают влияние на поведение людей, обуславливая изменение стоимости объекта недвижимости.

Долговечность объектов недвижимости практически выше долговечности всех иных товаров, кроме отдельных видов драгоценных камней и изделий из редких металлов. Например, согласно действующим в России строительным нормам и правилам (СНиП) жилые здания в зависимости от материала основных конструкций (фундамент, стены, перекрытия) подразделяются на шесть групп с нормативными сроками службы от 15 до 150 лет.

Кроме основных родовых признаков объектов недвижимости, выделяются частные, которые определяются конкретными показателями в зависимости от вида объектов недвижимости. Практически невозможно говорить о двух одинаковых квартирах, двух одинаковых участках или строениях, так как у них обязательно будут различия в расположении по отношению к другим объектам недвижимости, к инфраструктуре и даже к сторонам света, что показывает *разнородность, уникальность и неповторимость каждого объекта недвижимости*.

Юридическое понятие недвижимости во всех правовых системах опирается на ключевое для недвижимости понятие земельного участка. Именно земельный участок лежит в основе конструирования правовой доктрины и законодательного регулирования понятия недвижимости. Вместе с тем имеются и определенные особенности в формулировании понятия недвижимости в различных правовых системах — в семье континентального права и в семье общего (прецедентного) права.

В странах семьи прецедентного права имущество подразделяется на реальное (*real property, realty, real estate*), к которому относится земля и неразрывно связанное с ней имущество — в терминологии континентального права — недвижимое имущество и персональное (*personal property, personalty, shattel*) имущество, к которому относится имущество, не являющееся реальным, т.е. движимое имущество. В то же время следует иметь в виду, что используемый в общем праве термин «реальная собственность» не совсем

адекватен термину «недвижимое имущество» (*immovable property*), используемому в континентальном праве. Равно как и термин «персональная собственность» не адекватен термину «движимое имущество» (*movable property*). Различия заключаются в юридических конструкциях, при помощи которых обеспечиваются способы защиты прав собственности и иных вещных прав, а также в объектах, относимых к этой категории объектов гражданского права. Так, в странах общего права защита прав на землю обеспечивается при помощи реального иска, в то время как при помощи персонального иска можно возместить лишь убытки, связанные с землепользованием. Отсюда и существенные юридико-технические отличия в организации системы вещных прав по поводу недвижимого имущества. К примеру, если в континентальном праве права аренды защищаются на основе норм обязательственного права, то в странах общего права защита права аренды обеспечивается на основе применения норм реального права. В то же время в юридической литературе подчеркивается достаточно условный характер разделения вещей на движимые и недвижимые. Так, в английском праве основным критерием разграничения этих видов объектов права собственности выступала не физическая природа вещей, а процедура реализации права на вещь, в частности ее отчуждения. До 1925 г. (до принятия Закона о собственности) в английском праве в качестве движимой вещи рассматривалось право аренды земельных участков. Обусловлено это было тем, что носитель этого права в случае его нарушения мог предъявить персональный иск, который имел не вещный, а личный характер. Вследствие определенных особенностей английской юридической техники последствия удовлетворения персонального иска были гораздо более узкими, нежели последствия удовлетворения реального иска. Помимо прочего, это проявлялось в ограниченных возможностях по возврату прав собственности (прав владения) в отношении вещи, владение которой утрачено.

Германская модель недвижимости в качестве основного объекта недвижимых вещей рассматривает земельный участок. Существенными частями недвижимости рассматриваются такие вещи, которые имеют долговременную и прочную связь с земельным участком, т.е. связь, которая не дает возможности переместить вещь, не причинив ей вреда, несоизмерного ее предназначению.