Федеральное агентство по образованию

Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования

«Читинский государственный университет» (ЧитГУ)

Институт переподготовки и повышения квалификации

Кафедра экономики

КОНТРОЛЬНАЯ РАБОТА

по дисциплине «Теория и практика оценочной деятельности»

Вариант 10

Чита 2010

1. Правовые аспекты экономики недвижимости

Характерной чертой рыночных отношений в сфере недвижимости являются наличие специальной нормативно-правовой базы, регламентирующей отношения, связанные с недвижимым имуществом, и, что особенно важно, более значительная, чем в других секторах рыночной экономики, роль региональных и муниципальных нормативных актов.

Законодательство в сфере недвижимости представляет собой совокупность законов, иных нормативных правовых актов, посредством которых государством устанавливаются, изменяются или отменяются соответствующие правовые нормы.

Систему законодательства образуют различные законы, а также иные нормативные правовые акты, регулирующие отношения в сфере недвижимости (прил. 6).

Источники права подразделяются на две основные группы: федеральные законы в сфере недвижимости и иные принятые в соответствии с ними нормативные правовые акты; законы и иные нормативные правовые акты субъектов РФ.

Конституция РФ является правовой основой развития всего российского законодательства. Она имеет высшую силу и прямое действие. Законы и иные правовые акты, принимаемые в РФ, должны полностью соответствовать положениям Конституции РФ.

В Конституции РФ решаются вопросы В Конституции РФ решаются вопросы компетенции РФ и ее субъектов по жилищному и гражданскому законодательству. Так, по Конституции РФ жилищное законодательство является предметом совместного ведения РФ и субъектов РФ.

Исходя из этого, жилищные отношения могут регулироваться как актами РФ, так и актами субъектов РФ. Конкретное разграничение полномочий между РФ и ее субъектами в жилищной сфере можно определить путем анализа законодательства, договоров России с субъектами Федерации, конкретных правоотношений.

Причем законы и иные нормативные правовые акты субъектов РФ не могут противоречить федеральным законам. В случае противоречия между федеральным законом и иным актом, изданным в РФ, действует Федеральный закон (ч. 5 ст. 76 Конституции РФ).

Жилищный кодекс (ЖК), другие федеральные законы регламентируют жилищные отношения, которые согласно ст. 72 Конституции РФ являются предметом совместного ведения РФ и субъектов РФ. Поэтому ЖК и федеральные законы выступают одновременно в качестве правовой базы, на основе которой принимаются законы и иные нормативные правовые акты субъектов РФ. Исходя из конституционных положений, законодательство в РФ в сфере недвижимости развивается как сложная система, в которой в качестве системообразующих законов выступают Конституция РФ, федеральные законы (например, «Об основах федеральной жилищной политики», «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»), Жилищный кодекс РФ и другие акты.

В то же время законодательство в сфере недвижимости невозможно рассматривать как систему только одних законов в узком смысле, в состав указанного законодательства должны включаться и другие нормативные правовые акты, что вытекает из ст. 76 Конституции РФ, согласно которой по предметам совместного ведения издаются не только федеральные законы, но и «принимаемые в соответствии с ними законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации».

В состав жилищного законодательства, кроме законов и других нормативных актов гражданско-правового, финансового характера, входят также законы и другие нормативно-правовые акты, определяющие компетенцию органов исполнительной власти — правительства РФ, министерств и других федеральных органов управления, предприятий, учреждений, организаций в области управления государственным и муниципальным жилищным и другими фондами, организации эксплуатации и ремонта жилищного фонда и др.

Жилищный кодекс РФ включает почти все жилищно-правовые нормы, содержащиеся ранее ГК РСФСР (глава «Наем жилого помещения»), а также содержит много новых норм, соответствующих периоду принятия Кодекса и введения его в действие.

Жилищный кодекс является наиболее полным и кодифицированным законодательным актом, регулирующим достаточно полно и конкретно соответствующие жилищные отношения в России, в нем собраны воедино правовые нормы, систематизированные по отдельным институтам жилищного законодательства.

Однако нормы ЖК регулируют в основном отношения, складывающиеся в связи с пользованием жилыми помещениями. Вопросу регулирования жилищных отношений в частном и других жилищных фондах в Кодексе уделяется недостаточно внимания, в нем не нашли отражения появившиеся разнообразные формы приобретения жилья в собственность. После принятия ЖК был издан целый ряд новых жилищных законов, появились новые понятия, которые не включены в Кодекс (например, понятие «частный жилищный фонд», «приватизация» и др.).

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним — юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения, перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с ГК РФ. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право может быть оспорено только в судебном порядке.

2. Правовые основы аренды недвижимости

Основным источником гражданско-правового регулирования арендных отношений в сфере недвижимости является ГК РФ (гл. 34 и 35). В § 1 гл. 34 сформулирован комплекс общих норм, действие которых распространяется на все виды аренды. Они носят универсальный характер и полностью регулируют те виды арендных отношений, для которых не предусмотрено специальных правил, а также распространяются на выделенные в самостоятельные виды аренды, но лишь в той части, которая не урегулирована особыми нормами, относящимися к соответствующему виду отношений (финансовой аренде и другим). Следует заметить, что многие нормы (гл. 34ТК РФ) имеют диспозитивный характер, что позволяет сторонам в договоре определять ряд своих отношений иначе, чем в законе, а законодательные положения использовать как запасной вариант - когда иное не предусмотрено в договоре. Императивными являются в основном нормы, предусматривающие защиту прав сторон и третьих лиц, интересы которых могут быть затронуты. Такой подход повышает правовой уровень арендных отношений и не противоречит принципу свободы договора.

Ввиду особого статуса отдельных видов недвижимого имущества предусматривается специальный порядок сдачи в аренду земельных участков и других обособленных природных объектов, отношения по поводу которых регулируются ЗК РФ, В К РФ, Законом о недрах и Л К РФ. Аренда жилых, домов и квартир осуществляется с учетом положений ЖК РФ, а передача в аренду государственных и муниципальных предприятий регламентируется законами о приватизации и другими подзаконными актами.

С нормы ГК РФ (гл. 34, 35), а также специального законодательства, регулирующие особенности отдельных видов аренды, применяются в сочетании с общими нормами гражданского законодательства о сделках, обязательствах и договорах.

Право сдавать в аренду недвижимое имущество принадлежит его собственнику - гражданину, предприятию или организации, а также лицам, уполномоченным на то законом или собственником. Арендодателями недвижимых объектов государственной и муниципальной собственности могут быть предприятия, за которыми имущество закреплено на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, только с согласия собственника Министерство государственного имущества и его органы на местах являются арендодателями только объектов государственной и муниципальной собственности, не находящихся в хозяйственном ведении предприятий.

Государственные образовательные учреждения могут сдавать в аренду закрепленные за ними объекты недвижимости, включая и земельные участки, с согласия ученого совета с использованием полученных от аренды средств на развитие учебного процесса.

Состав арендодателей природных объектов определяется специальным законодательством. Земельные участки в аренду могут передавать:

собственники отдельных участков, в том числе граждане (ст. 260 ГКРФ);

Лица, которым земельные участки выделены в постоянное пользование - с согласия собственника (ст. 270 ГК РФ);

уполномоченные государством органы (служба земельного кадастра, земельные комитеты) — при сдаче в аренду земель государственной собственности, не переданных организациям в постоянное пользование.

Арендодателями природных объектов выступают:

участков недр — уполномоченные государственные органы; участков лесного фонда — уполномоченные государственные органы субъектов РФ;

водных объектов — органы исполнительной власти субъектов РФ.

Арендаторами недвижимого имущества в России может быть любое дееспособное физическое или правоспособное юридическое лицо, имеющее в необходимых случаях лицензию (разрешение).

В мировой практике принято, что арендаторами земель сельскохозяйственного назначения могут быть граждане, у которых есть:

опыт работы на ферме не менее трех - пяти лет;

необходимый начальный капитал в размере не менее 2-3-летней арендной платы;

специальное образование - колледж, университет;

возраст до 40 лет, чтобы была возможность не только умело хозяйствовать, но и лично физически работать;

намерение проживать непосредственно на ферме или вблизи от нее.

3. Принципы оценки недвижимости

В основу оценки недвижимости заложен ряд принципов, представляющих собой трактовку общеэкономических законов с позиции участников рынка недвижимости и призванных обобщить факторы, влияющие на стоимость. Приведенные ниже принципы считаются важнейшими и при правильном применении приводят к достоверным заключениям о стоимости.

Наилучшее использование, или принцип полезности

Наилучшее использование представляет собой оптимальное сочетание характеристик оцениваемого имущества и сложившихся на текущий момент рыночных условий.

Принцип наилучшего использования основывается на следующей предпосылке; верхняя граница цены, которую готов заплатить покупатель, определяется его относительно наиболее выгодного использования приобретаемого имущества. Таким образом, как незастроенные, так и застроенные земельные участки имеют тенденцию эксплуатироваться в соответствии со своим наилучшим использованием. Однако указанное в отчете наилучшее использование может не совпадать с текущим использованием оцениваемого имущества.

При определении наилучшего использования принимается во внимание:

Рыночные условия (прежде всего, преобладающие способы землепользования в окрестностях оцениваемого имущества);

Существующие нормы зонирования;

Ожидаемые изменения на рынке недвижимости;

Текущий способ использования имущества.

Наилучшее использование – это вероятное и юридически разрешенное использование участка земли (свободного или с улучшениями), которое является физически возможным, экономически обоснованным и приводящим к его наивысшей стоимости.

В отчете об оценке наилучшим может быть признано как одно конкретное использование, так и последовательная смена различных способов использования.

Диапазон способов использования земельного участка может быть ограничен имеющимися на нем улучшениями: во-первых, для участка, свободного и готового для застройки в соответствии с наилучшим использованием, во-вторых, для участка с уже имеющимися улучшениями.

Если текущее использование не является наилучшим, то оно может продолжаться до тех, пор пока стоимость земли при наилучшем использовании не превысит стоимости недвижимого имущества (земли и улучшений) при текущем использовании за вычетом затрат по сносу имеющихся улучшений. Например, складские помещения, расположенные в промышленной зоне, скорее всего, будут отвечать наилучшему использованию участка земли, на котором они находятся. Однако если подобные объекты находятся в деловом квартале центральной части, в полнее возможно, что в соответствии с принципом наилучшего использования имеющиеся улучшения могут быть снесены, а участок отдан под строительство офисного здания или торгового центра.

наилучшее использование может изменяться с течением времени. В качестве примера рассмотрим земельный участок с находящимся на нем жилым домом. Допустим автострада, строительство которой было недавно закончено, пролегла в непосредственной близости от участка. В изменившихся условиях наилучшим пользованием участка может стать строительство мотеля, заправочной станции, автосервиса или ресторана быстрого приготовления.

Список использованных источников

1. Грязнова А.Г. Федотова М.А., Ленская С.А. Оценка бизнеса.- М.: Финансы и статистика, 2005. – 735 с.
2. Щербаков В.А., Щербакова Н.А. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) - М.:ОМЕГА-Л, 2007.-285с.
3. Филиппов Л.А. Оценка бизнеса: - М.:КНОРУС, 2007.-750с.
4. Попков В.П., Евстафьева Е.В. Оценка бизнеса: Учеб. пособие – СПб.: Питер, 2007.-240с.
5. Организация и методы оценки предприятия (бизнеса):Учебник/Под ред. В.И.Кошкина- М.: ИКФ «ЭКМОС»,2004.-944С.
6. Есипов В.Е., Маховикова Г.А., Терехова В.В. Оценка бизнеса. – СПб.: Питер, 2007. – 416 с.
7. Черняк В.З. Оценка бизнеса. – М.: Финансы и статистика.2004. – 176 с.
8. Козырь Ю.В. Стоимость компании: оценка и управленческие решения.-М.: Альфа-пресс, 2004.-325с.