Содержание

**Введение.**Что такое недвижимость?

1. Сегменты рынка.

2. Земельный рынок.

3. Размеры земельного участка и другой недвижимости.

4. Нормы владения землей и предоставления земельных участков гражданам.

5. Целевое назначение и зонирование.

6. Земля под приватизированным предрпиятием.

7. Рынок жилья.

8. Рынок ценных бумаг на недвижимость.

9. Оценка недвижимости.

10. Ипотека.

**Заключение.** Факторы, негативно влияющие на рынок недвижимости и пути их устранения.

**Что такое недвижимость?**

Термин “недвижимость” появился в российском законодательстве со времен Петра I. Однако, в ныне действующих законодательных актах еще не проведено четкое разграничение между движимым и недвижимым имуществом.

Перечень объектов недвижимости приведен в 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 недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутркннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. Так, например, предприятие в целом как имущественный комплекс также признается недвижимостью (ст. 132 ГК РФ).

В соответствии с частью первой Гражданского кодекса РФ предприятие рассматривается не как субъект, а непосредственно как объект гражданских прав.

Предприятие в целом или его часть может быть объектом купли-продажи, залога, аренды и других сделок, связанных с установлением, изменением и прекращением вещных прав. Предприятие может быть также передано по наследству.

В состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (фирменное наименование, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором.

Ст. 131 ГК РФ в императивной форме установлен открытый, публичный характер акта государственной регистрации недвижимости. Это означает, что государственный орган, осуществляющий государственную регистрацию недвижимости, обязан предоставить информацию о произведенной им регистрации и зарегистрированных прав на объекты недвижимости любому лицу. Эта норма безусловно позволит существенно снизить риск ненадлежащего совершения сделок с объектами недвижимости для участников гражданского оборота.

Сегменты рынка.

Рынок недвижимости в России только складывается. В классическом его понимании он представлен обычно в трех основных сегментах: рынок жилых помещений, рынок земельных участков, рынок ценных бумаг на недвижимость. К примеру, рынок жилых помещений предусматривает как продажу, так и аренду, и эксплуатацию. Этот рынок охватывает многоквартирные дома, модное ныне у нас котеджное строительство и т.д.

Различные формы собственности: частная, собственность акционерных предприятий, местная, муниципальная и, наконец, федеральная. Определить эффективность той или иной формы очень сложно - все зависит от конкретных ситуаций.

В целом рынок жилых помещений развит значительно больше, чем другие сегменты. И это понятно. Здесь есть уже определенная законодательная база, регулирующая процессы приватизации жилья, получения земли для строительства коттеджей и т.д.

Рынок нежилых помещений представлен в основном когда-то выкупленными или реконструированными помещениями, переоборудованными под офисы. Но в ходе приватизации появляется все больше объектов, которые сдаются в долгосрочную аренду или продаются с аукционов фондами имущества, т.е. местными органами управления. На втором этапе приватизации рынок недвижимости пополнится промышленными объектами и в еще большей степени объектами торгово-сервисного назначения.

После введения права частной собственности на недвижимое имущество и проведения приватизации в Российской Федерации государство перестало быть единственным собственником подавляющего числа объектов недвижимости, что послужило началу формирования рынка недвижимости.

С 1992 года в рыночный оборот недвижимости стали вовлекаться земельные участки. Право частной собственности на землю было закреплено Конституцией Российской Федерации. Предстоит уточнить и разграничит виды собственности на землю: федеральную, местную, (краев, областей), муниципальную, частную и смешанные, в т. ч. коллективную. Все эти собственности, естественно, имеют право на существование, но необходимо установить соответствующие процедуры как использования, так и купли-продажи и иного распоряжения землей.

Широкие перспективы открываются и для рынка ценных бумаг на недвижимость. Так, указом Президента РФ о регулировании рынка ценных бумаг в качестве таковой признан жилищный сертификат.

Земельный рынок.

При огромном земельном потенциале России широкомасштабная платная приватизация земли сдерживается низкой платежеспособностью российских граждан и предприятий. Попытки решить эту проблему через бесплатную передачу или через выпуск земельных приватизационных чеков тоже чреваты серьезными отрицательными последствиями. Массовых спекуляций землей и земельными чеками при этом не избежать. Имущественные права на землю, таким образом, через некоторое время будут сосредоточены в руках крупных банков и иностранных юридических лиц.

На первом этапе как в аграрном, так и промышленном секторе, в качестве основной формы землепользования может быть сохранена аренда земли с правом ее последующего выкупа, с контролем государственных органов за ее использованием и правом изъятии в случае нарушения установленных правил для продажи другим землевладельцам или землепользователям.

Одновременно должны целенаправленно изыскиваться земельные резервы для решения ключевых задач, таких как жилищное и дачное строительство, пригородное садоводство, фермерство, промышленное и иное строительство. Для создания таких резервов должны быть разработаны и в кратчайший срок узаконены процедуры изъятия земель у убыточных колхозов и совхозов с объявлением их банкротами, изъятия земель у тех предприятий и организаций, которые не обеспечивают нормативных сроков освоения предоставленных им ранее для строительства или иных целей площадок. Именно эти земли должны стать тем источником открытой аукционной и конкурсной продажи, которая будет реально наполнять федеральный и местный бюджет не символическими суммами или приватизационными чеками, а полновесными деньгами.

**Размеры земельного участка и другой**

**недвижимости.**

Попытки законодательно ограничить размеры земельных участков и другой недвижимости, находящейся в собственности одного лица, по мнению многих специалистов порождены стремлением административного решения важнейших проблем социального равенства. Вместе с тем борьба с латифундизмом в мировой практике ведется преимущественно с помощью налогового механизма. Само право частной собственности предполагает, что владелец капитала может приобрести столько недвижимости, сколько пожелает. Он обязан уплачивать все установленные налоги в виде процента от ее стоимости. Поэтому в общем случае это делает невыгодным приобретением в собственность больших наделов земли, если они используются неэффективно.

Чем выше стоимость объекта недвижимости, тем больше сумма налога на него. Именно из этого налога, поступающего в местный бюджет, оплачивается строительство дорог, создание инфраструктур и многое другое, что позволяет местному сообществу гармонично развивается, а каждому отдельному собственнику создает благоприятную среду для проживания или производственной деятельности без помех окружающим.

Если собственник не в состоянии эффективно использовать свою недвижимость, т.е. она не приносит прибыли, то налог оказывается чрезмерно велик, и недвижимость приходится продавать. Старый владелец получает за нее рыночную стоимость, кто-то другой будет готов к уплате высокого налога, обеспечив более эффективное использование. Так земельный участок, или объект недвижимости, “выбирает” себе собственника.

Вместе с тем, Ассоциация крестьянских и фермерских хозяйств России, активно выступающая за становление рынка земли, все же предлагает учесть своеобразие переходного периода и ограничить предел передаваемой в собственность земли 50 гектарами. При этом площади под арендой не ограничиваются - каждый ее может взять столько, сколько сможет обработать. При обсуждении проектов Земельного кодекса эксперты высказывают мнения о нецелесообразности установления максимальных срока аренды и величины арендной платы.

**Нормы владения землей и предоставления**

**земельных участков гражданам***.*

В соответствии с Земельным кодексом РСФСР (статья 36) предельные размеры земельных участков для индивидуального жилищного строительства и личного подсобного хозяйства устанавливаются соответствующими органами местной администрации (сельской, поселковой, городской). Каждому владельцу земельного участка выдается Свидетельство на право собственности на землю, которое подлежит регистрации в регистрационной (поземельной) книге. Свидетельство служит основанием при совершении сделок купли-продажи, залога, аренды и других операций по владению и распоряжению участком. Определена специальная форма Свидетельства.

При первичном предоставлении земельного участка Свидетельство выдается комитетом по земельным ресурсам и землеустройству по решению местной администрации. При купле-подаже земельных участков и в других случаях перехода права собственности на землю, Свидетельство выдается указанным комитетом на основании договора купли-продажи (купчей) или иных подтверждающих документов. К купчей прилагается план участка. Купчая без него не подлежит регистрации.

Свидетельства о предоставлении земельных участков в собственность, выданные до 27 октября 1993г., являются документами постоянного действия, удостоверяющими права собственности, и имеют равную законную силу с вновь выдаваемыми Свидетельствами.

Документы, подтверждающие права собственности, выданные после вступления в силу Указа Президента РФ от 271093г. № 1767 органами исполнительной власти и местного самоуправления без регистрации в районном (городском) Комитете по земельным ресурсам и землеустройству, являются недействительными.

Граждане со Свидетельствами о бессрочном или пожизненном владении имеют право на перерегистрацию и получение своих участков в полную собственность в соответствии с нормами, установленными местными органами власти. Разброс норм для бесплатной приватизации может быть значительным, от 6 соток и выше. Выкуп сверхнормативной земли осуществляется по договорной цене, эта земля может также пока быть оставлена в пожизненном наследуемом владении.

В процедуре оформления прав собственности нет ничего сложного: соответствующее заявление в органы местной администрации подлежит рассмотрению в месячный срок с момента его подачи; решение (выписка из решения) органа местной администрации подлежит выдаче в 7-дневный срок с момента принятия решения; выдача комитетами по земельным ресурсам и землеустройству Свидетельства производится на основании решения органов местной администрации в 10-дневный срок с момента принятия решения или регистрации договора купли-продажи.

При отсутствии чертежа границ земельного участка соответствующий Комитет по земельным ресурсам и землеустройству в месячный срок после выдачи Свидетельства производит установление и оформление границ земельного участка и выдает собственнику копию чертежа его границ.

При купле-продаже право собственности на участок переходит от продавца к покупателю с момента регистрации районным (городским) Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству нотариально удостоверенной купчей.

Право собственности покупателя на землю регистрируется местной администрацией. При этом документ, удостоверяющий право собственности продавца на участок, утрачивает силу и в него вносятся необходимые изменения, а покупателю участка выдается документ, удостоверяющий право собственности.

Целевое назначение и зонирование.

Земля как непременный фактор производства имеет ряд существенных особенностей, которые нельзя не учитывать при всех формах хозяйствования. Это ограниченность земельных участков, зависимость эффективности их использования от местоположения, природных свойств, рельефа местности и т.п. Есть свои особенности и в правовом режиме использования земель, включая их назначение, обременения и ограничения в их использовании.

По своему целевому назначению земли обычно делятся на семь категорий: земли населенных пунктов, сельскохозяйственные, промышленности, природоохранные, водного фонда, лесного фонда, запаса. Земельные участки под приватизированными предприятиями, как правило, находятся на территории городов и тем самым относятся к землям населенных пунктов.

Территориальное зонирование во всем мире определяется на уровне муниципалистов, местных органов власти. Впредь до принятия у нас соответствующего законодательства отерриториольного зонирования право собственника земельного участка на любое разрешенное его использование, предполагает право использовать участок вместе с расположенными на нем зданиями, строениями, сооружениями всеми способами, не противоречащими ограничениями, установленным соответствующим органом власти (органами местного самоуправления) в соответствии с действующим законодательством и утвержденными строительными, санитарными, природоохранительными, противопожарными нормами.

При этом не допускается установление целевого(единственного) способа использования объекта недвижимости, в том числе земельного участка, а также установление ограничений на использование отдельного участка.

**К сервитутам** - ограничениям прав собственника участка в пользу иных лиц, -которые предусмотрены Основными положениями Государственной программы приватизации после 1 июля 1994г. для застроенных участков, относятся:

- безвозмездное и беспрепятственное использование объектов общего пользования (пешеходные и автомобильные дороги, которые существовали на момент передачи земельных участков в собственность)

- возможность размещения на участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;

- возможность доступа на участок соответствующих муниципальных служб для ремонта объектов инфраструктуры.

Сервитуты фиксируются в регистрационных документах и носят обязательный (публичные) и договорный (личные) характер.

Хотя законодательно механизм сервитутов пока не определен, что неблагоприятно сказывается на правовом режиме использования земли в целом, некоторые нормы можно уже считать действующими. Так собственнику земельного участка предоставлено право безвозмездного получения в свою собственность той части объектов инфраструктуры, которая используется исключительно для обеспечения принадлежащих ему объектов недвижимости. Строительство новых объектов инфраструктуры (прокладка электрокабелей, водопровода, газопроводов и т.п.) , которое может нанести ущерб частному собственнику, разрешено производить только на компенсационной основе.

С исключением из действующего Земельного кодекса статьи, предусматривающей основания для прекращения права собственности, особую остроту приобрели вопросы изъятия земельных участков у добросовестных землепользователей. Все настойчивее выдвигаются требования о законодательном введении строжайшей персональной ответственности за порчу земли.

**Земля под приватизированными**

**предприятиями.**

Указом Президента РФ № 631, еще в 1992 году, было провозглашено право приватизированных предприятий на выкуп земельных участков под ним. Механизм такого выкупа определен в Основных Положениях Государственной программы приватизации после 1 июля 1994 г.

Согласно этим положениям - любой собственник строения, здания, сооружения имеет право на выкуп земельного участка под этим зданием, строением, сооружением. Тем самым преодолевается противоестественное разделение единого объекта недвижимости на здание и земельный участок под ним.

Только частная собственность на единый объект недвижимости (включая землю) может служить гарантией свободы коммерческого использования недвижимого имущества, вовлечения всего комплекса активов в хозяйственный оборот, ибо невозможно оперировать объектом недвижимости (например, получить под него кредит) , если он не находится в полной собственности.

Предприятие-собственник вправе выкупать свой земельный участок по частям. Это могут быть участки подразделений предприятия, расположенные в различных частях города. Но и единый участок предприятия можно выкупать постепенно: ведь предприятие является собственником всех расположенных на его территории зданий, а значит оно вправе выкупать участки под каждым из зданий в отдельности в том порядке, который собственника устраивает. Таким образом предприятие может выкупить весь земельный участок как бы в рассрочку.

# Выкупная цена земельного участка под предприятием

Вопрос о том, по какой цене выкупается земельный участок под приватизированным предприятием, является одним из важнейших для современного этапа приватизации. Существует общая законодательная норма в отношении новых нормативных актов, которые не могут иметь обратного действия и в принципе не должны ухудшать и отменять те права, которые граждане и юридические лица имели ранее.

После выхода Указа Президента РФ № 631 от 14 июня 1992 г. “Об утверждении Порядка продажи земельных участков при приватизации государственных и муниципальных предприятий, расширении и дополнительном строительстве этих предприятий, а также предоставленных гражданам и их объединениям для предпринимательской деятельности” и вплоть до принятия Указа № 1535 (об утверждении Основных Положений Государственной программы приватизации после 1 июля 1994 года) действовала норма, по которой земля выкупалась по цене, равной нормативной. При этом нормативная цена всегда определяется на день утверждения плана приватизации самого предприятия. ни днем раньше, ни днем позже.

На этом этапе нормативная цена земли устанавливалась как 50-кратный земельный налог, который был определен на тот момент Законом “О плате на землю” ( с изменениями и дополнениями). Согласно этому закону, каждое предприятие обязано было, и на сегодняшний день продолжает быть обязанным, платить два раза в год земельный налог, и эта цифра для каждого предприятия известна. Таким образом, до 26 июля 1994 года действовала указанная норма. Выкупная цена участка была равна нормативной цене земли и равна земельному налогу на 1993 год, умноженному в 50 раз.

После выхода Указа № 1535 была установлена другая норма в отношении стоимости выкупаемого предприятием земельного участка. Было определено , что местная администрация вправе устанавливать размер выкупной цены земельного участка в пределах от одной до трех величин нормативной цены. Если администрация не принимала в течении установленного срока (1 месяц) решения о повышении выкупной цены земли, то ее цена оставалась прежней, то есть равной нормативной.

13 августа 1994 года были опубликованы поправки к закону “О плате за землю”. Этим законом был установлен иной земельный налог на 1994 год, увеличенный для городских земель в 50 раз к уровню 1991 года. Таким образом, если план приватизации предприятия утвержден после 13 августа 1994 года, то расчет цены выкупаемого земельного участка производится по формуле; величина земельного налога на момент утверждения плана приватизации, умноженная на 50 и умноженная на коэффициент от 1 до 3-х.

Опубликованное 12 ноября 1994 года Постановление Правительства Российской Федерации о том, что нормативная цена земли равна 200-кратному земельному налогу, вступило в действие именно с того дня, то есть только с 12 ноября 1994 года и только для тех предприятий, планы приватизации которых будут утверждаться после этой даты. Категорически неправомерно распространять новую более высокую нормативную, а значит и выкупную цену земли на те предприятия, планы приватизации которых утверждены до этой самой даты.

Известно, что средств у предприятий и новых собственников для выкупа земельных участков не хватает. Но также понятно, что выкуп земельных участков - вещь необходимая. Таким образом, решение правительства № 1204 о повышении нормативной цены земли, которое, естественно, подлежит всеобщему исполнению, представляется весьма и весьма спорным с точки зрения экономической эффективности. Если поставлена задача перехода к новым экономическим отношениям, то нужно стимулировать продажу земельных участков и создание единых объектов недвижимости.

Более того, если местные органы власти воспользуются всеми правами, которые предоставлены им сегодня Указом № 1535 и Постановлением № 1204, для повышения нормативной и выкупной цены земельных участков, то ситуация будет доведена до абсурда. Нормативная цена, составляющая 75% от рыночного уровня цен и увеличенная еще на 20%, будет умножена на коэффициент 3. Тогда участок земли под предприятием будет предлагаться властями на продажу по выкупной **цене, почти троекратно превышающей рыночную,** сложившуюся по результатам сделок с землей аналогичного качества. Совершенно очевидно - покупателей на такой участок придется искать долго и едва ли удастся найти вообще.

# Эффективность выкупа участка

Выкуп участка под предприятием требует довольно значительного отвлечения средств и, по крайней мере, на время сокращает инвестиционную базу предприятия. Продолжительность этого периода зависит от активности действий руководства предприятия , так и от рыночной стоимости земельного участка, а также вариантов его свободного коммерческого использования. Вложенные средства могут быть довольно быстро возвращены или привлечены извне под полученную земельную собственность.

В краткосрочном плане эффект заключается в том, что предусмотренная законодательством и фактически складывающаяся в процессе продажи цена земельных участков приватизированных предприятий, как правило, близка к нормативной и по оценкам экспертов ниже рыночной на один - два порядка. Имея возможность реализовать часть участка как спекулятивный актив, предприятие оказывается в несомненном выигрыше.

В долгосрочном плане эффект состоит в расчете на неизбежный экономический подъем, когда стоимость недвижимости будет расти в силу увеличения спроса и ограниченности соответствующего предложения. Долгосрочный расчет связан также с вариантами коммерческого использования земельной собственности.

В целом анализ мотивации выкупа земли и постприватизационного поведения предприятий позволяет сделать вывод, что преимущественное значение имеют мотивы производственного использования земли. В значительной мере это объясняется неразвитостью вторичного земельного рынка. Но с другой стороны, данное обстоятельство свидетельствует о позитивном намерении предприятий активно использовать земельные ресурсы в хозяйственной деятельности.

Рынок жилья.

Потенциально масштабы этого рынка огромны. Не менее 90 процентов жилья во всякой, как это принято говорить, цивилизованной стране покупается сегодня в рассрочку.

Особенно широкие масштабы рынок жилья в России приобрел в результате приватизации квартир. Бесплатная, как в Москве, или льготная, как в других городах, передача квартир в частную собственность создала для владельцев новые возможности для операций с этим видом недвижимости.

Вместе с тем развились и формы купли-продажи квартир и других видов жилья. Среди этих форм все большее распространение получает приобретение квартир в рассрочку. Надо отметить, что на Западе почти вся недвижимость, находящаяся у населения, обременена долгами , необходимостью выплаты стоимости жилья в рассрочку. В России в результате приватизации каждый гражданин стал владельцем недвижимых активов (квартиры, садовые и дачные земельные участки), не обремененных долгами. Поэтому российские граждане оказываются в этом отношении в значительно лучшем положении, чем граждане других стран.

Вместе с тем, все это дополнятся и вновь открывшимися возможностями приобретения жилья в кредит. Вкратце схема здесь такова.

Материальным обеспечением кредитования служит сама квартира. До погашения кредита покупатель юридически является только ее арендатором. Покупатель сразу же выкладывает первый взнос - около 30 процентов; остальные 70 выплачивает банк, с которым заключен соответствующий договор у риэлторской фирмы.

Банк или его дочерняя фирма осуществляют сбор документов, занимаются оформлением сделки купли-продажи, осуществляют расчеты с продавцом и т.д. Поэтому размер комиссионных , например, по Москве достигает 13 процентов рыночной цены квартиры. Эти затраты оправданы, если сделка оформляется с участием надежных организаций, так как жилищный рынок за последние месяцы приобрел некоторый криминальный оттенок.

Большое количество криминальных ситуаций возникает в связи с наличием практически в каждой сделке “левых” долларов, передаваемых из рук в руки после завершения процедуры официальной регистрации.

“Левые” доллары - это, как правило, разница между рыночной ценой квартиры и той суммой, в которую она была оценена БТИ. Поэтому не надо быть специалистом, чтобы понять: для ликвидации “левых” предстоит выбрать один из двух путей: либо консервативный путь - приблизить оценочную практику БТИ к реальным условиям ранка; либо радикальный путь - отказаться от этой практики и перейти на иные формы контроля за заявочной ценой недвижимости.

Постоянно повышающиеся коэффициенты приближают оценки БТИ к рыночным ценам не по дням, а по часам.

С доходов, на которые когда-то была куплена гражданином квартира (или иная собственность, которая впоследствии может быть продана), уже вычтены все возможные налоги. Поэтому ни с какой точки зрения продажа имущества не может считаться фактом получения дополнительного дохода; это только изменение формы принадлежащей гражданину собственности. И взимание налога с суммы такого изменения являет собой вторичное начисление налога на один и тот же доход.

Рыночное перераспределение квартир позволило улучшить использование жилого фонда, стимулировало расселение части коммунальных квартир, позволило отчасти решить жилищную проблему.

В целом жилищная проблема не только сохраняется, но и усиливается. Этому способствует постоянный приток в Россию беженцев и вынужденных эмигрантов из стран ближнего зарубежья.

Использование квартир в нежилых целях.

После приватизации значительной доли жилого сектора в городах обострилась проблема использования квартир, находящихся в собственности, не по прямому назначению.

Разумеется, использование жилых помещений, находящихся в собственности граждан и юридических лиц, под нежилые цели - для размещения в них офисов, контор, мастерских, вычислительных центров и т.д. - отнюдь не способствует решению жилищной проблемы, поскольку значительная часть жилплощади изымается из общегородского фонда. Однако, способы борьбы с этим ограничивают свободу собственника и зачастую носят незаконный характер.

Даже если жилищная инспекция или орган милиции сумеет установить факт нецелевого использования квартиры и , оформив его соответствующим образом, представит суду, то у судей нет юридических оснований для удовлетворения такого иска. В соответствии со ст. 6 Закона “Об основах федеральной жилищной политики ” собственник недвижимости в жилищной сфере имеет право в порядке, установленном законодательством, владеть, пользоваться и распоряжаться ею, в том числе сдавать в наем, аренду, отдавать в залог, в целом и по частям и т.д., если при этом не нарушаются действующие нормы, жилищные и иные права и свободы других граждан, а также общественные интересы. Среди обязанностей собственника при пользовании жилыми помещениями, установленных ст. 4 того же закона, отсутствует такая обязанность, как использование жилого помещения по назначению. Правда здесь можно применить ст. 7 Жилищного кодекса РСФСР, устанавливающую, что жилые дома и жилые помещения предназначаются для постоянного проживания граждан.

Но в лучшем случае с учетом этой статьи на основании ст. 48 Гражданского кодекса РСФСР только договор аренды жилого помещения может быть признан недействительным, как не соответствующий требованиям закона. Но расторгнуть, исходя из этого, договор о передаче в собственность жилья не представляется возможным, поскольку ни в одном законодательном акте (а это должен быть только закон, а не распоряжение мэра или постановление правительства) не содержится такого правового основания.

Отсутствие четкой нормативной базы приводит к тому, что даже судебные органы подчас не в состоянии разобраться, кто и на каких основаниях обладает правами на тот или иной объект. Однако стабильный спрос на офисы, торговые и складские площади, а также высокая стоимость подобного имущества, гарантирующие немалые комиссионные, привлекают большое количество посреднических структур. Если в 1994 году лишь 42 процента опрошенных занимались сделками с нежилыми помещениями, то к настоящему моменту данный показатель возрос до 70 процентов.

Рынок ценных бумаг на недвижимость.

Как уже отмечалось, этот сегмент рынка недвижимости является самым слаборазвитым. В этом проявляется и отставание всего фондового рынка и недостаточное вовлечение в коммерческий оборот самой недвижимости. Участники рынка недвижимости пока предпочитают прямые инвестиции. Узок и круг ценных бумаг, связанных с использованием и реализацией недвижимости.

Прежде всего, бесспорным достоинством жилищных облигаций является их накопительная сущность. Они дают возможность постепенно накапливать их необходимое количество для покупки квартиры, являясь удостоверением права на указываемый в номинале метраж жилья.

Дробность номинала облигаций по отношению к метражу реальных квартир позволяет в любой момент остановиться на том уровне жилой площади и комфортности, который будет признан достаточным или предельно возможным. Хотя следует признать, что это положительное свойство жилищных облигаций несколько ограничивается тем, что они дают право на приобретение лишь вновь вводимого жилья. Довольно ограниченный стандарт строительства и специфика районов новой застройки могут существенно сузить круг желающих приобретать облигации для решения своих жилищных проблем, а ведь именно в этом их основная ценность. Если бы предусматривалась возможность приобретения с помощью облигаций муниципального жилья в любом районе города, любого уровня комфортности и “возраста” , то их привлекательность значительно повысилась бы. Это могло бы обеспечить рост конкурентоспособности жилищных облигаций по отношению к иным, считающимся достаточно надежными платежным средствам (валюте).

Другим несомненным достоинством жилищных облигаций является их антиинфляционная сущность: способность уберегать деньги в той или иной мере от обесценивания. Поэтому ежемесячные котировки стоимости жилищных облигаций должны предполагать как минимум отслеживание уровня инфляции. Между тем, механизм ежемесячных котировок , предусмотренный проектируемой формой эмиссии, способен самортизировать лишь общие макроэкономические колебания, причем значимые в масштабах времени, но не текущие изменения конъюнктуры жилищного рынка.

Возможность изменения котировок в зависимости от сроков получения жилья при погашении облигаций, скажем, в пределах от 1 до 6 месяцев, могла бы существенно повысить как привлекательность этого инструмента фондового рынка, так и степень его ликвидности.

Оценка недвижимости.

Рыночные методы оценки помогают максимально выгодно распоряжаться недвижимым имуществом, этим новым ресурсом, который предприятия и граждане получают в свое распоряжение. Эта оценка становится необходимой уже тогда, когда собственники земли и недвижимости захотят заложить их для получения кредита. Без должной оценки рассчитывать и на привлечение дополнительных инвестиций, в том числе иностранных.

На первом этапе приватизации, при создании совместных предприятий такие оценки или вообще не делали, или делались просто на глазок. Сам инвестор определял цену. Когда же это касалось серьезных объектов, то привлекались западные оценочные фирмы, которые в большинстве случаев проводили оценку в пользу иностранных инвесторов, занижая реальную рыночную стоимость наших активов.

Оценка необходима и при вторичной эмиссии акции приватизированных предприятий, стремящихся увеличить свой уставной капитал на величину, подкрепленную реальными материальными средствами. Именно реальный проспект эмиссии позволит инвесторам избежать ошибок при установлении котировок акций. Оценка также необходима и при разделе имущества, определении способов лучшего коммерческого использования земли и недвижимости и во всех других операциях, связанных с недвижимостью.

Анализ перспектив увеличения стоимости недвижимости и ее коммерческого использования должен опираться на строгий экономический расчет, точную и профессиональную оценку действительной рыночной стоимости имущества. Оценка-это обоснованное знаниями, опытом, использованием строго определенных подходов, принципов и методов, а также процедурных и этических норм, мнение специалиста или группы экспертов, как правило, профессиональных оценщиков о стоимости объекта недвижимости.

Рыночная стоимость означает наиболее вероятную цену, которая сложится при продаже объекта собственности на конкурентном и открытом рынке при наличии всех условий, необходимых для совершения справедливой сделки.

Такими условиями являются:

1. Покупатель и продавец действуют на основе типичных, стандартных мотивов. Ни для одной из сторон сделка не является вынужденной.

2. Обе стороны обладают всей полнотой информации для принятия решений и действуют, стремясь к наилучшему удовлетворению своих интересов.

3. Объект выставлен на открытом рынке достаточное время, и для совершения сделки выбран оптимальный момент.

4. Оплата производится в денежной форме или согласованы финансовые условия, сравнимые с оплатой наличными.

5. Цена сделки отражает обычные условия и не содержит скидок, уступок или специального кредитования ни одной из сторон, связанных со сделкой.

6. Объект пользуется обычным спросом и обладает признаваемой на рынке полезностью.

7. Объект достаточно дефицитен, иначе говоря, имеется ограниченное предложение, создающее конкурентный рынок.

8. Объект наделен свойствами отчуждаемости и способен передаваться из рук в руки.

Выделяют три основных метода оценки рыночной стоимости недвижимости: метод сравнения, затратный метод и метод капитализации доходов.

Основной метод оценки - это метод сравнительных продаж. Этот метод применим в том случае, когда существует рынок земли и недвижимости, существуют реальные продажи, когда именно рынок формирует цены, и задача оценщиков заключается в том, чтобы анализировать этот рынок, сравнивать аналогичные продажи и таким образом получать стоимость оцениваемого объекта. Метод построен на сопоставлении предлагаемого для продажи объекта с рыночными аналогами. Он находит наибольшее применение на Западе (90 процентов случаев). Однако для этой работы необходим уже сформировавшийся рынок земли и недвижимости.

Метод оценки по затратам к земле практически не применим. Может использоваться лишь в исключительных случаях оценки земли неразрывно от произведенных на ней улучшений. Считается, что земля постоянна и нерасходуема, а затратный метод применяется для оценки искусственных объектов, созданных человеком. При оценке этим методом стоимость земли складывается со стоимостью улучшений (зданий, сооружений), а земля оценивается отдельно другими методами.

Вообще говоря, стоимость земли определяется тем, какой доход можно получить от ее использования. В связи с ограниченностью лучших для использования земельных участков, например, в городах, здесь испытывается соответствующий дефицит и расчет стоимости земли. Следующим методом оценки, который применим именно для России, - является метод оценки, основанный на анализе наиболее эффективного использования недвижимости, и этот анализ связан с определением того вида использования, который будет приносить владельцу максимальный доход.

В последнее время спрос на услуги оценщиков и их профессиональную подготовку в России стал интенсивно расти. Это обусловлено и недавними событиями в финансовой сфере, когда попытки создания механизма кредитования через страхование кредитов потерпели фиаско: банки много потеряли на липовом страховании. В случае с недвижимостью, которая берется банком в залог при выдаче кредита, потери практически невозможны. Таким образом, рынки недвижимости и капитала становятся неразрывными компонентами экономики в целом.

Естественно, что со стороны банков возник большой интерес к таким операциям. И все они нуждаются в квалифицированной оценке недвижимости, проводящие страхование по реальной стоимости объектов недвижимости.

Оценка необходима также в рамках региональной налоговой политики. Во всем мире основой системы местного налогообложения служит налог на недвижимость, за счет этого налога формируется около 70 процентов местного бюджета. Конечно, с развитием самого рынка, с появлением реальных стоимостей возможен переход к такой системе налогообложения, которая бы стимулировала развитие рынка недвижимости и обеспечила бы вместе с тем пополнение местных бюджетов. Этим объясняется и безусловный интерес к оценке, проявляемый со стороны местных администраций.

Стоимость услуг по профессиональной оценке сильно различается в зависимости от типов оцениваемых объектов, сложности работ и, разумеется, от того, какие именно специалисты привлекаются к проведению оценки. Обычно стоимость услуг измеряется либо в часах, помноженных на тариф почасовой оплаты, либо зависит от величины объекта, но никогда не привязывается к его стоимости.

Ипотека.

Ипотека означает выдачу ссуды под залог недвижимого имущества. Классический объект ипотеки - земельный участок. Ипотека открывает возможность предоставлять в качестве залога также здания, сооружения, жилые дома, отдельные квартиры.

Ипотечные кредиты, как правило, недороги, маржа ипотечных банков невелика, а прибыль “набирается” за счет больших объемов размещаемых кредитов. Привлекают эти банки средства также под невысокие проценты, но вследствие очень высокой надежности размещаемые ими ипотечные облигации пользуются устойчивым спросом.

На рынке ипотечных кредитов функционируют четыре субъекта:

1. заемщик, стремящийся приобрести возможно лучшую недвижимость;

2. банк, который стремится получить максимально возможную прибыль путем ограничения риска ипотеки;

3. инвестор, который стремится получить максимальную прибыль, вкладывая средства в закладные;

4. правительство, которое должно создать правовые и экономические условия для функционирования системы ипотечного кредитования.

Ипотечные кредитные механизмы должны обеспечить доступность кредита для заемщика, а также прибыльность кредитования.

Существуют несколько разновидностей кредитных механизмов, позволяющих в большей или меньшей степени обойти достаточно высокий уровень инфляции, который существует в стране.

Первый механизм - это кредитование с фиксированной ставкой.

Второй механизм основан на кредитах со ставкой, корректируемой по уровню цен в стране, когда периодически (примерно раз в квартал)пересматривается кредитная ставка в зависимости от изменения уровня цен.

Третий механизм - кредитование с регулируемой отсрочкой платежей - разработан одним из институтов экономики США специально для применения в российских условиях. Суть его в том, что заемщик должен выплачивать по основному долгу или кредиту не более 30 процентов дохода. Первоначальная сумма выплаты относительно низка и повышается со временем. Это позволяет перенести выплату основной части долга на более поздний срок. Принцип этого механизма в том, что рассчитывается две процентные ставки, одна из которых называется “контрактной” и служит для расчета суммы задолженности, а вторая - “платежной”, для расчета ежемесячных платежей. Эти ставки неравнозначны.

В Законе Российской Федерации “О залоге” устанавливается общий принцип, касающийся регистрации ипотеки. Она должна регистрироваться в той же государственной структуре, которая отвечает за регистрацию прав на закладываемую собственность. Из этого принципа вытекает предположение, что закладные на жилые помещения должны регистрироваться отделами жилищной приватизации, тогда как закладные на земельный участок, на котором они расположены - местным Комитетом земельных ресурсов.

В частности, закладные на землю, согласно Закону “ О залоге ”, должны регистрироваться в соответствии с законами о земле и другими применимыми законодательными актами, что в настоящее время, вероятно, означает - местными Комитетами земельных ресурсов.

“Ипотечные ” соглашения относительно зданий и строений, расположенных на земле, должны регистрироваться в “земельном списке” территории, на которой расположена недвижимость, что также в настоящее время может интерпретироваться как регистрация местными земельными комитетами, хотя в момент вступления закона в силу могли иметься ввиду местные Советы.

Механизм реализации заложенного имущества установлен законодателем общим как для недвижимого, так и для движимого имущества.

В силу ст. 350 ГК РФ реализация (продажа) заложенного имущества, на которое в соответствии с законом обращено взыскание, производится путем продажи с публичных торгов в порядке, установленном процессуальным законодательством, если законом не установлен иной порядок.

Требование о продаже заложенного имущества путем проведения публичных торгов императивное, и если следовать концепции правил о залоге, то обойти его невозможно. Но если залогодержатель все-таки желает приобрести недвижимость, являющуюся предметом залога, в собственность без процедуры публичных торгов и его поддерживает залогодатель, то это можно осуществить в соответствии со ст. 409 ГК РФ. Статьей допускается заключение между сторонами соглашения об отступном, где кредитор констатирует обязательства должника прекращенными, а последний взамен исполнения своего обязательства предоставляет отступное, то есть в нашем случае залогодатель передает залогодержателю недвижимое имущество.

**Факторы, негативно влияющие на рынок**

**недвижимости и пути их устранения.**

Рынок недвижимости, как и любой иной , чутко реагирует на изменения, происходящие в стране. В 1992 - 1994 годах, в условиях смены социально-зкономической формации и обвального падения производства, вложенная в офисные и жилые помещения были одним из наиболее действенных способов защиты капитала от инфляции. Минувший год характеризовался политической нестабильностью, что в совокупности с постоянно снижающимся платежеспособным потенциалом населения оказало негативное влияние на привлекательность риэлторских операций.

Отрицательные процессы, происходящие на рынке недвижимости в первую очередь обусловлены политической нестабильностью. Наиболее ощутимо это сказалось на компаниях, работающих с нежилыми помещениями, земельными участками и дорогим жильем. Обилие заявлений о переделе собственности, пересмотре итогов приватизации привело к существенному снижению спроса на подобные объекты собственности.

Основными факторами, негативно влияющими на рынок недвижимости являются:

1. Политическая нестабильность.

2. Нестабильность финансового сектора.

3. Политика властей на первичном рынке.

4. Криминогенная обстановка на рынке.

Несовершенство механизма лицензирования.

5. Несовершенство законодательства.

Экономическая политика, проводимая как федеральными, так и местными органами власти, не создает реальных предпосылок для повышения доходов населения, повсеместного внедрения эффективных кредитных механизмов, в том числе и ипотеки. Неоправданно жесткая позиция государства в вопросах налогообложения сделок с недвижимостью стимулирует нелегальный оборот наличных денег, а следовательно и ухудшает криминогенную ситуацию на рынке. Это вызывает вполне оправданную настороженность потенциальных

продавцов и покупателей при работе с риэлторскими компаниями.

Несмотря на все имеющиеся проблемы, операции с недвижимостью способны и сегодня приносить ощутимые доходы. В целях ликвидации криминальных явлений на рынке и неэффективного использования объектов недвижимости необходим закон о лицензировании деятельности профессиональных участников рынка недвижимости.

Наконец, крайне необходим закон о рынке недвижимости, в котором должны быть определены единые понятия и термины, объекты рынка недвижимости, его профессиональные участники с стандарты их деятельности, а также рамки государственного регулирования рынка недвижимости.

Список используемой литературы.

1. Н.Левадная “Рынок недвижимости в Российской Федерации” // Инвест курьер ; Москва; август 1996г.

2. Д.Хамин, Д.Юрков “Рынок недвижимости глазами риэлторов” // Экономика и жизнь ; № 3, 1997г.

3. А.Лозебо “О правах собственности на недвижимое имущество” // Экономическая газета; № 4, 1996г.

4. В.Кузьмин “Предвыборный рынок” // Эксперт; № 23, 1996г.

5. “Основные положения Государственной программы приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации после 1 июля 1994 года”. (Утверждены Указом Президента РФ № 1535 от 22 июля 1994года).

6. “Рынок земли и недвижимости в России: состояние, перспективы развития” // Земля и недвижимость; декабрь 1994г.