



**МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ
РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ**

**Белорусский национальный
технический университет**

Кафедра «Экономика строительства»

**Н. Е. Винокурова
Ю. В. Лях**

ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ

Учебно-методическое пособие

**Минск
БНТУ
2016**

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ
Белорусский национальный технический университет

Кафедра «Экономика строительства»

Н. Е. Винокурова

Ю. В. Лях

ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ

Учебно-методическое пособие
для студентов дневной и заочной формы обучения
специальности 1-70 02 02 «Экспертиза и управление
недвижимостью»

*Рекомендовано учебно-методическим объединением по образованию
в области строительства и архитектуры*

Минск
БНТУ
2016

УДК 332.72+347.214.1(075.8)

ББК 65.2/4я7

В49

Р е ц е н з е н т ы :

канд. техн. наук, доцент, заместитель директора РУП «Институт
“БелНИИС”» *В. В. Коньков*

канд. экон. наук, доцент кафедры маркетинга Белорусского
государственного экономического университета *Н. С. Медведева*

Винокурова, Н. Е.

В49 Экономика недвижимости : учебно-методическое пособие для студентов дневной и заочной формы обучения специальности 1-70 02 02 «Экспертиза и управление недвижимостью» / Н. Е. Винокурова, Ю. В. Лях. – Минск : БНТУ, 2016. – 68 с.

ISBN 978-985-550-836-7.

В учебно-методическом пособии излагаются наиболее важные темы учебной дисциплины «Экономика недвижимости». Раскрывается сущность недвижимости как экономического актива, правовые аспекты экономики недвижимости, дается оценка пространственно-экономического развития недвижимости, вопросам страхования недвижимого имущества, ипотечному кредитованию, приватизации объектов недвижимости.

Данное пособие является новым элементом в системе учебного процесса по экономике недвижимости и предназначено студентам высших учебных заведений, обучающихся по специальности «Экспертиза и управление недвижимостью», студентам других экономических специальностей, а также предпринимателям, работающим на рынке недвижимости Республики Беларусь.

УДК 332.72+347.214.1(075.8)

ББК 65.2/4я7

ISBN 978-985-550-836-7

© Винокурова Н. Е., Лях Ю. В., 2016

© Белорусский национальный
технический университет, 2016

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	5
ТЕМА 1. ВВЕДЕНИЕ В ЭКОНОМИКУ НЕДВИЖИМОСТИ	6
1.1. Юридическое понятие недвижимости	6
1.2. Экономическое понятие недвижимости	6
1.3. Жизненный цикл рынка недвижимости	7
1.4. Жизненный цикл объекта недвижимости	8
ТЕМА 2. НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО КАК ОБЪЕКТ ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОГО ОБОРОТА	9
2.1. Государственная регистрация прав на недвижимость	9
2.2. Инвентаризация и паспортизация объектов недвижимости	13
2.3. Перевод жилых помещений в нежилой фонд	15
ТЕМА 3. ГОРОДСКОЕ ПРОСТРАНСТВО И ЕГО ВЛИЯНИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	18
3.1. Экономические показатели структуры и композиции городского плана	18
3.2. Территориально-экономическое зонирование городских территорий	21
3.3. Архитектурно-планировочная организация городской территории	23
ТЕМА 4. ИНВЕСТИРОВАНИЕ И ФИНАНСИРОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	26
4.1. Инвестирование объектов недвижимости	26
4.2. Международная практика финансирования строительства	27
4.3. Участники системы ипотечного кредитования	30
4.4. Комбинированное финансирование жилищного строительства	33
ТЕМА 5. НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	40
5.1. Налоги на недвижимость как имущество	40
5.2. Налоги на операции с недвижимостью	42

ТЕМА 6. СТРАХОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	46
6.1. Экономическая сущность страхования	46
6.2. Системы страхования, методы расчета тарифов	50
ТЕМА 7. ПРИВАТИЗАЦИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	53
7.1. Правовые основы приватизации	53
7.2. Процедура приватизации	56
ТЕМА 8. ОПЕРАЦИИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ НА КОММЕРЧЕСКИХ И ИНВЕСТИЦИОННЫХ КОНКУРСАХ, АУКЦИОНАХ	58
8.1. Продажа государственного имущества на аукционе	58
8.2. Операции с недвижимостью на коммерческих и инвестиционных конкурсах.....	60
ТЕМА 9. ОСОБЕННОСТИ РЫНКОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	62
9.1. Понятие рисков в сфере недвижимости	62
9.2. Рынок недвижимости и его инфраструктура	64
9.3. Ценообразование на рынке недвижимости.....	65
ЛИТЕРАТУРА	68

ВВЕДЕНИЕ

Недвижимая собственность – важнейшая из составных частей национального богатства всех стран мира. В целом на долю недвижимого имущества приходится более 50 % мирового богатства. Это и важнейший экономический ресурс, играющий роль той пространственной среды, в которой осуществляется любая человеческая деятельность.

В мировой практике недвижимая собственность как объект гражданского права берет свое начало со времен Римского права. Восстановление в Республике Беларусь рыночных отношений в 90-х годах прошлого столетия актуализировало практические, методические, научные вопросы оценки и управления недвижимостью. Потребовались специалисты в этой области.

Цель курса: научить эффективному управлению недвижимостью на основе комплексного подхода, а также сформулировать представление о закономерностях функционирования и развития рынка недвижимости. Существенные экономические изменения, происходящие в национальной экономике, потребовали новых подходов по обеспечению устойчивого развития рынка недвижимости.

Объектом исследования является рынок недвижимости и составляющие его структуру элементы на микро- и макроуровнях системы экономических отношений.

Основные задачи дисциплины:

- сформулировать понятийный аппарат – основу рынка недвижимости;
- рассмотреть сущность рынка недвижимости и правовые основы его функционирования;
- изучить основы государственного регулирования рынка недвижимости;
- рассмотреть особенности инвестирования и финансирования объектов недвижимости.

Изучение настоящего курса позволит студентам сформировать профессиональные интересы и определить свое потенциальное место в структуре народного хозяйства и бизнеса.

ТЕМА 1. ВВЕДЕНИЕ В ЭКОНОМИКУ НЕДВИЖИМОСТИ

1.1. Юридическое понятие недвижимости

«К недвижимым вещам (недвижимости) 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, капитальные строения (здания и сооружения); а также предприятия в целом как имущественный комплекс, подлежащие специальной государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания» (ст. 130 ГК Республики Беларусь).

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом.

В состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности: земельные участки, здания, оборудование и инвентарь, сырье, долги, товарные знаки и знаки обслуживания.

Определяющие факторы недвижимости:

1) вещная природа, то есть любая недвижимость – это материальный актив, обладающий полезностью, мерой которой выступает потребительская стоимость;

2) прочная связь с землей (стационарность) объектов недвижимости;

3) обязательность государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1.2. Экономическое понятие недвижимости

Объекты недвижимости могут выступать:

– как экономическое благо, так как они удовлетворяют жизненно важную материальную потребность человека – потребность в жилье;

– товар (в двух видах): объект (например, здание, строение, помещение) и услуга (возможность использования его для определенных целей);

– как источник дохода (через аренду).

Для эффективного управления недвижимостью и сделок с ней по каждому объекту необходимо иметь качественную и количественную информацию четырех видов:

- физические характеристики объекта недвижимости: земельного участка, здания, сооружения;
- имущественно-правовое описание: вещные права, ограничения;
- экономические показатели спроса: стоимость, доходность;
- состояние внешней среды: транспорт, климат, экология, шум, сейсмичность.

1.3. Жизненный цикл рынка недвижимости

Различают четыре цикла рынка недвижимости, основанные на исследованиях рынка с его «классическими условиями» – экономическими спадами и подъемами. Длительность и сложность циклов зависит от многих внешних и внутренних условий: различные сегменты рынка ведут себя по-разному в одно и то же время. Например, строительство в одной части города может быстро расти в цене, тогда как в то же время в другой ее части наблюдается застой. Тем не менее, способность определять эти циклы может предоставить заказчику дополнительные инвестиционные возможности. Далее рассмотрим характеристики циклов.

А. Цикл спада. Наблюдается тогда, когда рынок перенасыщен и число незанятых строений начинает увеличиваться. Содержание незаселенных строений отрицательно сказывается на финансовом состоянии проекта. Этот рынок – рынок покупателя. Появляется лишь небольшое число новых объектов. Кредиторы практически приостанавливают свои операции до нового подъема, а цены на недвижимость снижаются.

Б. Цикл поглощения. Из-за отсутствия нового строительства, являющегося результатом цикла спада, начинают набирать силу спрос и предложение на рынке недвижимости. Рынок переходит в новый цикл. После того, как инвестиционные излишки будут поглощены, рентные ставки начнут расти.

В. Цикл нового строительства. Циклу нового строительства соответствует повышенный спрос на рынке объектов строительства наряду с сокращением предложений на свободные земельные участки. Рентные ставки увеличиваются вместе с ценой на

недвижимость. В этот период повышается уровень инфляции и стоимость строительства возрастает, что увеличивает продажную цену объекта недвижимости.

Г. Цикл насыщения рынка. Рост продаж недвижимости происходит медленными темпами и, в конце концов, сокращается. Возникает излишек готовой строительной продукции и мощностей. Строительная деятельность постепенно останавливается.

Наилучшее время для увеличения объектов собственности – это стадия цикла поглощения или период нового строительства.

Для оценки эффективности функционирования рынка недвижимости необходимо более детально рассмотреть жизненный цикл объекта и установить основные критические точки во времени, сочетания которых будут влиять на длительность цикла и динамику изменения затрат и результатов.

1.4. Жизненный цикл объекта недвижимости

Оценка эффективности функционирования любого объекта недвижимости (возводимого или обновляемого) подразумевает рассмотрение его на протяжении всего жизненного цикла.

Жизненный цикл объекта от момента технико-экономического обоснования до момента физического или морального старения можно разделить на три периода:

- 1) строительство (прединвестиционная и инвестиционная фазы);
- 2) эксплуатация до момента полной окупаемости (предпринимательская фаза проекта);
- 3) эксплуатация при последующей наработке результатов на вложенные инвестиции (инновации, закрытие объекта) и последующий снос (если это экономически оправдано).

На жизненный цикл объекта недвижимости в значительной мере влияют технические (физический износ) и экономические (мировые, в стране, регионе, местные) изменения.

ТЕМА 2. НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО КАК ОБЪЕКТ ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОГО ОБОРОТА

2.1. Государственная регистрация прав на недвижимость

Задачи регистрации объектов недвижимости:

- определение физических характеристик объекта права;
- определение собственника или обладателя иного вещного права на только что сформированную недвижимость;
- передача информации о новой недвижимости и правах на нее заинтересованным органам (например, органам управления, статистики, налоговой инспекции и т. д.).

Таким образом, государственная регистрация должна охранять права собственников и гарантировать достоверную информацию о недвижимом имуществе.

За техническую инвентаризацию, предоставление информации из Единого государственного регистра, дачу правовых консультаций, составление проектов, изготовление копий документов и прочие правовые и технические услуги взимается плата.

В соответствии со статьями закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним производится на всей территории Республики Беларусь по установленной системе записей о правах на каждый объект недвижимости в Едином государственном регистре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с ней производится в целях признания и подтверждения государством оснований возникновения, перехода, обременения или прекращения прав на недвижимое имущество. Регистрация носит открытый публичный характер, любое лицо может получить информацию о зарегистрированных правах на объекты недвижимости.

В систему организаций в области государственной регистрации недвижимого имущества входят:

- Государственный комитет по имуществу Республики Беларусь – специально уполномоченный орган государственного управления в области государственной регистрации;
- ГУП «Национальное кадастровое агентство» – республиканская организация по государственной регистрации;

– семь территориальных организаций по государственной регистрации и 118 структурных подразделений.

Согласно отчету Всемирного банка, который был опубликован в 2011 г., Беларусь по критерию «Регистрация собственности» заняла в рейтинге стран четвертое место в мире (из 183).

Единый государственный регистр недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (ЕГРНИ) ведет ГУП «Национальное кадастровое агентство» в форме центральной базы данных и 125-ти локальных баз данных. К 2012 г. ЕГРНИ содержал сведения в отношении 5 741 024 объектов недвижимости, расположенных на территории Республики Беларусь; кроме того, только в 2011 г. сформировано 1089 бездокументарных закладных.

В соответствии с утвержденными формами каждому объекту недвижимости должен быть присвоен кадастровый номер – индивидуальный, не повторяющийся на территории Республики Беларусь. Кадастровый номер здания, сооружения состоит из кадастрового номера земельного участка и инвентарного номера здания, сооружения.

Государственная регистрация создания капитального строения, незавершенного капитального строения не может осуществляться ранее государственной регистрации создания земельного участка, на котором оно расположено.

Государственная регистрация изолированного помещения не может производиться ранее государственной регистрации создания капитального строения (здания, сооружения), в котором оно расположено.

Государственная регистрация изменения, прекращения существования недвижимого имущества, сделки с ним не могут осуществляться ранее государственной регистрации создания самого недвижимого имущества.

Порядок совершения действий:

- 1) прием документов, представленных для осуществления регистрации;
- 2) принятие решения о совершении регистрационных действий;
- 3) совершение регистрационных действий;
- 4) удостоверение произведенной регистрации.

Регистрационные действия совершаются регистраторами территориальных организаций по регистрации и земельному кадастру.

При этом регистратор имеет право:

- истребовать от государственных организаций дополнительные сведения и документы для совершения действий;
- изготавливать копии документов и выписок из них;
- назначать проверку характеристик недвижимого имущества;
- назначать экспертизу подлинности документов, представленных для регистрации;
- приостановить или отказать в совершении регистрации.

Мотивированный отказ оформляется в письменном виде и выдается в течение трех дней с момента внесения платы, в этом случае, плата возвращается.

Сведения о выданной информации подлежат учету.

Документы, представленные для государственной регистрации, не должны иметь подчисток, приписок, зачеркнутых слов, серьезных повреждений. Республиканская организация утверждает перечни документов, которые необходимо предоставить, их формы, правила заполнения. Они вывешиваются в помещении организации по государственной регистрации для всеобщего ознакомления.

Документы для государственной регистрации должны быть нотариально подтверждены и (или) скреплены печатью выдавшего государственного органа.

При приеме документов регистратор незамедлительно:

- выдает заявителям на руки документ, подтверждающий их прием, с указанием даты, времени приема;
- вносит в регистрационную книгу отметку о поступлении заявления о государственной регистрации.

Регистратор, принявший документы, совершает и последующие этапы регистрационных действий. Регистрация совершается в течение семи (но не более 14) рабочих дней с момента приема документов и внесения платы. При необходимости истребования дополнительной информации или документов срок продлевается до одного месяца.

Мотивы отказов в регистрации:

- с заявлением на регистрацию обратилось ненадлежащее лицо;
- представленные документы по форме и содержанию не соответствуют требованиям законодательства либо не являются основанием регистрации права;

– материалы по установлению границ земельного участка (землеустроительное дело) не соответствуют установленным нормативным требованиям;

– площадь земельного участка не соответствует размерам, предусмотренным статьями кодекса Республики Беларусь о земле;

– содержание предоставленных документов не соответствует записям в государственной земельно-кадастровой книге;

– имеются запреты на отчуждение земельного участка.

Основанием для государственной регистрации **создания** недвижимого имущества являются:

1) выделение вновь образованного земельного участка;

2) строительство и ввод в эксплуатацию капитального строения, изолированного помещения;

3) строительство и консервация незавершенного капитального строения;

4) раздел недвижимого имущества;

5) слияние недвижимого имущества;

6) вычленение изолированного помещения из капитального строения и прочее.

Основания для государственной регистрации **изменения** недвижимого имущества:

1) изменение границ земельного участка;

2) строительство и ввод в эксплуатацию надстройки, пристройки капитального строения, изолированного помещения;

3) перестройка и ввод в эксплуатацию капитального строения, изолированного помещения;

4) гибель или уничтожение части капитального строения, изолированного помещения и прочее.

Основания для государственной регистрации **прекращения существования** недвижимого имущества:

1) аннулирование вновь образованного земельного участка;

2) гибель или уничтожение (снос) капитального строения, изолированного помещения;

3) раздел недвижимого имущества;

4) слияние недвижимого имущества и прочее.

Документы, являющиеся основанием для регистрации создания, изменения, прекращения существования недвижимого имущества должны включать подтверждения: соответственно создания, изме-

нения, прекращения существования недвижимого имущества; соблюдения противопожарных, санитарных, экологических, строительных и иных требований.

Документы, подтверждающие создание земельного участка: землеустроительное дело; документ, определяющий целевое использование земельного участка.

Подтверждают создание капитального строения, изолированного помещения: документ о вводе в эксплуатацию; решение органа исполнительной и распорядительной власти о назначении капитального строения, изолированного помещения.

2.2. Инвентаризация и паспортизация объектов недвижимости

Необходимость учета недвижимости поняли еще на заре человечества. Как свидетельствуют древнейшие архивы периодически инвентаризации практиковались в Древней Греции и в Римской империи. Государству надо было знать, кто из подданных какой собственностью обладает, ибо от этого зависело наполнение казны, поскольку имеющий недвижимость обязан был платить налоги, и немалые.

Весной 1927 г. при коммунальных предприятиях РСФСР были созданы специальные бюро технической инвентаризации, которые в народе стали называть сокращенно – БТИ.

Данные технической инвентаризации капитальных строений (зданий, сооружений) и расположенных на них изолированных помещений используются в народном хозяйстве, для финансовых органов, органов статистики, архитектурных и коммунальных организаций.

Паспортизация – информационно-правовая система сбора, накопления, хранения и доведения до потребителей сведений о состоянии, использовании и ценности жилищного фонда.

Паспортизации подлежат здания различного назначения (независимо от формы собственности) для создания учета и контроля за техническим состоянием зданий и сооружений, своевременного выявления аварийно-опасных объектов. В техпаспорте должно содержаться периодически уточняемое заключение о пригодности здания к дальнейшей эксплуатации.

Технический паспорт – документ, составляемый по результатам технической инвентаризации или проверки характеристик недвижимого

имущества, содержащий описание фактического состояния объекта недвижимости, сведения о составе площади и других его характеристиках, инвентарный номер, адрес и другие данные об объекте.

Технические паспорта составляются по установленным формам.

Для оценки соответствия зданий (помещений) техническим и санитарно-гигиеническим требованиям проводят обследование зданий (конструкций). При обследовании могут быть выявлены дефекты, образовавшиеся на любом этапе жизненного цикла здания.

До недавнего времени, чтобы осуществить сделку с объектом недвижимости, обязательно надо было осуществить проверку характеристик объекта, если с момента последнего обследования прошло более полутора лет. В настоящее время сроки обязательного обследования отменены и ответственность за достоверность сведений о характеристиках объекта возложена на собственников недвижимости, которые должны сами своевременно информировать организации по государственной регистрации о всех изменениях, произошедших в их зданиях, изолированных помещениях, которые находятся у них на праве собственности, на праве хозяйственного ведения или в оперативном управлении, и нести ответственность за достоверность информации.

В г. Минске в последнее время сложилась практика, что большинство покупателей настаивают на обследовании объектов недвижимости, будучи уверенными в том, что если объект обследуют специалисты Агентства по регистрации и земельному кадастру и выдадут техпаспорт, значит в будущем с этим объектом у них не будет проблем.

При значительных изменениях выдадут *ведомость технических характеристик*, где красной тушью будет указано самовольное строительство. С этим документом нужно обратиться в местные органы власти, чтобы получить решение либо о принятии самовольной постройки в эксплуатацию и ее регистрации, либо о сносе, либо о приведении недвижимого имущества в прежнее состояние.

Ведомости технических характеристик составляют по той же форме и в том же порядке, что и технические паспорта с заменой на титульном листе наименования «Технический паспорт» на «Ведомость технических характеристик».

С 01.10.2009 г. введена новая форма техпаспорта, главная особенность которого в том, что форма подходит для всех видов объ-

ектов недвижимости. Кроме того, в новом паспорте нет никаких таблиц с описанием характеристик объекта. Важнейшим элементом является ситуационный план, который содержит схематическое изображение объекта.

2.3. Перевод жилых помещений в нежилой фонд

Основания для перевода жилых помещений в нежилой фонд:

– признание жилых помещений непригодными для постоянного проживания согласно положению «Об оценке непригодности жилых домов и помещений государственного и общественного жилого фонда»;

– помещения временно непригодны для проживания до устранения причин;

– признание целесообразности изменения функционального назначения жилых помещений, расположенных на первых этажах строений, в целях улучшения жилищно-коммунального и бытового обслуживания населения;

– благоустройство отдельных районов городов и насыщение их объектами социально-культурного быта.

Порядок обследования жилых помещений и признание их непригодными для проживания регулируется нормативно-правовыми актами.

Установлен порядок обследования жилых помещений: ежегодно два раза – весной и осенью. Во время осмотров проверяются:

– техническое состояние основных конструктивных элементов;

– степень благоустройства жилого дома (помещения) и придомовой территории;

– санитарно-гигиенические условия (инсоляция, степень вибрации, шум).

Обследование объектов недвижимости проводится ЖЭО района (собственниками объектов), и по результатам составляется акт. Списки объектов, по которым невозможно провести ремонтные работы, передаются на рассмотрение постоянно действующей межведомственной комиссии, образованной районным, городским исполнительным и распорядительным органом. К акту обследования прилагается технический паспорт жилого помещения с данными о его физическом износе, а при необходимости – заключение

проектной или научно-исследовательской организации, органов санитарно-технического надзора.

Принятие решения о пригодности или непригодности жилого помещения для проживания возлагается на постоянно действующую межведомственную комиссию, которая проверяет обоснованность заключения о невозможности или нецелесообразности проведения ремонта и передает дело в исполнительный или распорядительный орган, где и принимается решение относительно пригодности жилого помещения.

Процедура перевода жилого помещения в нежилое:

- 1) собственник подает заявление в районный исполнительный и распорядительный орган с просьбой о переводе;
- 2) ЖЭУ проводит обследование состояния жилого помещения;
- 3) комиссия ЖЭУ передает подготовленные документы в администрацию района города;
- 4) районный исполком при необходимости направляет представление в областной исполком, который принимает решение в течение 15 дней.

В случае, если собственник хочет перевести в нежилой фонд многоквартирный блокированный жилой дом или его часть (это называется использование жилого помещения не по назначению), то это возможно только по согласованию с местным исполкомом с обязательным соблюдением правил градостроительства, норм санитарной гигиены и противопожарной безопасности. Решение должно быть принято в течение 15 календарных дней.

Постановлением Минжилкомхоза Республики Беларусь № 4 от 02.05.2000 были впервые утверждены условия, при которых жилые помещения признавались несоответствующими санитарным и техническим требованиям, непригодными для проживания.

Различают две категории санитарно-технического состояния:

- жилые помещения, пригодные для проживания, но несоответствующие санитарно-техническим требованиям (в постановлении приводится перечень таких дефектов);
- жилые помещения, непригодные для проживания (в основном из-за большого физического износа: свыше 70 % в каменных домах и 65 % в деревянных).

Постановлением Совета Министров Республики Беларусь № 1805 был впервые прописан порядок получения разрешения на

переустройство и перепланировку помещений, а также дано определение самовольного переустройства помещений.

С 01.01.2010 г. собственники квартир на первых этажах многоквартирных жилых домов, а также собственники многоквартирных (блокированных) жилых домов могут по своему усмотрению переводить пригодные для проживания жилые в нежилые помещения для осуществления в них предпринимательской деятельности. В указе № 479 был дан перечень ограничений на организацию некоторых видов хозяйственной деятельности: несоответствие техническим, санитарно-гигиеническим, архитектурным и этическим требованиям по обустройству районов.

Следует иметь в виду, что в нормативно-правовую базу по переводу жилых помещений в нежилые (или нежилых помещений в жилые), а также по перепланировке жилых помещений постоянно вносятся изменения, так как мировая практика свидетельствует, что размещать офисы, небольшие предприятия на первых этажах многоэтажных домов весьма прибыльно. На данный момент в Беларуси существует определенный дефицит недорогих помещений для небольших фирм. Кроме того, сдавать квартиры на первых этажах под офис значительно выгоднее, чем под обычное жилье. Чем меньше обычная площадь квартиры, тем быстрее находят арендаторы. Особенно им интересны помещения с возможностью дополнительного входа, в престижных районах города либо в непосредственной близости от станций метро.

Проведенные исследования показали, что доходность от сдачи в аренду нежилого помещения в среднем в 2–2,5 раза выше, а срок окупаемости затрат значительно ниже (зависит от местоположения, состояния объекта недвижимости и прочее), чем коммерческий наем помещения, даже с учетом уплаты соответствующих налогов и прочих затрат.

ТЕМА 3. ГОРОДСКОЕ ПРОСТРАНСТВО И ЕГО ВЛИЯНИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

3.1. Экономические показатели структуры и композиции городского плана

Исторически сложилось, что в разных странах мира для понятия «город» берутся признаки количества населения, административного статуса, дифференциации деятельности в сфере производства и обслуживания, уровня социально-культурного развития. В советский период за признание статуса города выбиралось поселение с минимальным количеством проживающих в 1000 человек, из которых не более 25 % были заняты в сельском хозяйстве. В настоящее время в соответствии с Градостроительным кодексом поселения подразделяются на городские (города и поселки) и сельские (села, деревни, хутора и прочее). В зависимости от численности населения городские поселения подразделяются: на сверхкрупные (свыше 3 млн чел.), крупные (до 1 млн чел.), большие (100–250 тыс. чел.), средние (50–100 тыс. чел.), малые (до 50 тыс. чел.).

Требования к выбору места строительства города:

- наличие сырьевых, трудовых, водных ресурсов;
- природно-климатические факторы (грунты, рельеф, заболоченность, селевые потоки, грунтовые воды);
- расположенность промышленных объектов ниже по течению реки относительно селитьбы (жилых районов);
- расположение селитебных территорий с подветренной стороны относительно промышленных объектов.

Объективные факторы, влияющие на формирование городского плана:

- ограничения природоохранные (памятники исторические и природные, загрязненные земли, залегания полезных ископаемых и прочее);
- ограничения планировочные (например, санитарные зоны в промышленных объектах).

Субъективные факторы, влияющие на формирование городского плана:

- сложная социально-экономическая ситуация (безработица, сокращение производства, низкая покупательная способность);

– неустойчивость политической и фискально-монетарной ситуации (несовершенное налоговое законодательство, политическая нестабильность, часто меняющаяся монетарная политика);

– несовершенство земельного законодательства;

– слабая государственная финансовая поддержка в развитии конкурентного рынка недвижимости и другие.

Основные характеристики городского пространства:

1) *урбанистическая концентрация*, то есть размещение на ограниченной территории большого количества объектов недвижимости различного функционального назначения;

2) город – *результат градостроительной эволюции*, то есть большинство городов имеет длительное историческое развитие, и если вначале природные характеристики определяли развитие, то в последующем – это исторические условия (например, исчезнувшие города Вавилон, Пальмира и прочее); результатом градостроительной эволюции являются:

а) форма города, которая может быть полосовидная, компактная, многоядерная;

б) размер города, причем, чем он больше, тем значительнее расхождение в местоположении конкретных объектов недвижимости и в диапазоне цен;

в) градостроительная ценность территории города, которая включает овеществленный труд (все имеющиеся улучшения территории: наземные и подземные здания и сооружения, транспортная и инженерная инфраструктура, объекты благоустройства и озеленения);

г) градостроительная редкость, то есть принадлежность к определенной исторической эпохе, архитектурному стилю;

3) *компонентами градостроительной ценности* городской территории являются: ландшафтные характеристики, транспортная доступность, ценность улучшений.

Базовыми при анализе территории города являются ландшафтные характеристики (особенности рельефа местности), но следует иметь в виду, что реальный город – искусственная среда обитания, в которой первоначальные природные характеристики могут сохраняться лишь в виде незначительных фрагментов. Транспортная доступность означает, что затраты времени для прибытия в конкретную точку города должны быть приемлемыми для достижения целей жизнедеятельности. Транспортные коммуникации

играют в системе города роль связей, и чем более развит город, тем более насыщенная транспортная сеть существует в нем.

Центр города, как правило, характеризуется не только насыщенностью объектами недвижимости, их многообразием, но и максимальной ценностью; центр обладает «исторической многослойностью», именно он делает город узнаваемым, неповторимым. В СССР наблюдался резкий спад градостроительной ценности в районах массовой застройки.

Различают следующие основные элементы городских планировок через существующий или проектируемый «рисунок» улиц и площадей: прямоугольную, прямоугольно-диагональную, радиальную, свободную.

При построении плана города учитывают: климатические и природные условия местности; размещение основных функционально-структурных элементов города (зонирование территории); композиционные приемы планировки плана поселения, организацию основных элементов улично-дорожной сети, площадей и проездов в границах «красных линий».

Влияние природных условий местности на композицию плана города выражается в рельефе и наличии его уклонов, в форме берегов рек, озер, оврагов, холмов, гор и прочее. Природные условия определяют размеры и форму квартальной застройки, направление улично-дорожной сети. Климатические условия местности диктуют направление улично-дорожной сети города с учетом преобладающих ветров, способствующих лучшему проветриванию города. Застройка кварталов различными по назначению зданиями и сооружениями создает необходимость учета достаточной инсоляции зданий. Строительные нормы устанавливают соответствующие разрывы между зданиями для нормального инсоляционного баланса по времени. Условия инсоляции внутренних помещений домов в свою очередь определяют широтную или меридианальную ориентацию зданий по странам света, преобладающую в размещении зданий.

Для оценки любого строения необходимо принимать во внимание не только локальные факторы ближайшего окружения, но и городскую функционально-планировочную ситуацию в целом.

Данные по существующей функционально-планировочной структуре города могут быть использованы при оценке объектов недвижимости для целей налогообложения, установления ставок арендных платежей, оценки инвестиционных предложений или существующего бизнеса.

Таким образом, можно сделать вывод, что влияние города может проявляться на следующих уровнях:

– макроуровне – это конкретная экономическая ситуация в городе, степень деловой активности, уровень цен недвижимости;

– микроуровне – форма и размер города представляют собой «пространственные ограничители» диапазонов всех видов стоимости.

3.2. Территориально-экономическое зонирование городских территорий

Территориально-экономическое зонирование – это дифференциация городской территории на зоны в соответствии с ее комплексно-экономической оценкой. Экономика рассматривает город как элемент системы народного хозяйства. Промышленность вместе с обслуживающими учреждениями, тяготеющее к городу население окружающей территории составляет экономическую базу города. В соответствии с видом территории необходимо установить ограничения на ее использование, а также определить перспективы территориального развития города.

Главной задачей оптимизации структуры плана поселения является обеспечение наиболее благоприятных условий жизнедеятельности населения с решением экономических и функционально-планировочных задач развития промышленности, транспортной и инженерной инфраструктур, труда, отдыха людей.

В городе имеют место самые разнообразные схемы размещения жилища, промышленности и учреждений культурно-бытового обслуживания, но все они должны соответствовать единой системе зонирования территорий города на перспективу своего развития.

При градостроительном зонировании с учетом анализа сложившейся планировочной ситуации, природно-географических и хозяйственных особенностей, комплексной градостроительной оценки и экономической гипотезы развития поселения выделяют *функциональные (регулируемые)* и *регулирующие* зоны. Регулируемые зоны определяют преимущественный вид использования территории, а также ареалы действия различных факторов – планировочных ограничений, влияющих на возможный вид и градостроительные регламенты использования территории.

Функциональное зонирование осуществляется с учетом следующих требований:

- функциональные зоны покрывают всю территорию населенного пункта и их границы не перекрывают друг друга;
- границы регулирующих зон могут полностью или частично перекрывать друг друга.

Градостроительные регламенты устанавливаются на стадии генерального плана населенного пункта. Они определяют направления градостроительного развития соответствующих территорий, являются обязательными для органов управления архитектурной и градостроительной деятельности и носят информационный характер для юридических и физических лиц.

Градостроительные регламенты, установленные для ранее застроенных территорий поселения, являются обязательными для всех застройщиков и владельцев недвижимости, которые планируют возможные строительные изменения недвижимости или новое строительство отдельных зданий и сооружений. Требования к застройке и использованию территории, установленные планом зонирования населенного пункта или детальным планом, распространяются на все земельные участки и объекты недвижимости, расположенные в границах градостроительного проекта и сохраняют свое действие при смене собственника, арендатора или обладателя иных вещных прав на недвижимое имущество. После регистрации в ГК регламенты градостроительного использования территории служат основанием для установления сервитутов и других ограничений прав собственности на земельные участки и недвижимость.

СНиП 2.07.01–89 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» выделял три преобладающих вида использования территорий: селитебная, производственная и ландшафтно-рекреационная – и устанавливал методику их расчета. В продолжении перечисленных видов в Градостроительном кодексе Республики Беларусь предлагается более подробная классификация городских и сельских поселений, но уже регламентирующая их как основные территориальные зоны: жилые, общественно-деловые, производственные, инженерной и транспортной инфраструктур, рекреационные, зоны сельскохозяйственного использования, зоны специального назначения, зоны военных объектов и режимных территорий.

Территории выделенных функциональных зон, в свою очередь, подразделяются на отдельные *оценочные микрзоны* в зависимости от их использования и расположенных на них объектов недвижимости. Например, на землях жилой застройки выделяются земли, застроенные жилыми однотипными домами:

- малоэтажной усадебной жилой застройки;
- малоэтажной жилой застройки без приусадебных участков;
- многоэтажной секционной застройки (3–5 этажей);
- многоэтажной секционной застройки (6–9 этажей) и т. д.

В качестве границ оценочных микрзон принимаются:

- естественные рубежи (ярко выраженные элементы рельефа: реки, озера, овраги, обрывы и т. п.);
- границы крупных инженерных сооружений (железные дороги, мосты, трубопроводы, эстакады);
- улицы, прощады, проезды;
- границы (заборы) предприятий и объектов производственного и непроизводственного назначения.

Функциональное зонирование осуществляется по принципу доминирующей функции использования территории. Большинство зон, выделяемых на стадии разработки генерального плана, не являются однородными по характеру сложившейся застройки и фактическому использованию территории. При подготовке детального плана осуществляется более дробное территориальное деление, в результате которого уточняется типология функциональных зон и регламенты их градостроительного использования, установленные генеральным планом. В частности, могут уточняться запрещаемые для строительства или ограничиваемые для дальнейшего развития виды использования или застройки.

В границах функциональных зон формируется *кадастровая зона*, являющаяся основной единицей кадастрового деления территории поселения.

3.3. Архитектурно-планировочная организация городской территории

1. Организация селитебной территории.

Основные структурные единицы города: городской жилой район, состоящий из нескольких жилых районов; жилой район,

состоящий из нескольких микрорайонов; микрорайон, состоящий из жилых групп; площади, улицы; магистрали; промышленные зоны с невысоким классом вредности; центр города.

Различные периоды в освоении городского пространства и различные природные условия обусловили определенные *приемы планировки*:

- строчная застройка с расположением жилых домов параллельными рядами;
- периметральная застройка вдоль красной линии улиц;
- усадебная застройка с комбинацией разных видов застройки с учетом условий местности;
- свободная планировка по рельефу, инсоляции, ориентации и композиции.

2. *Транспорт и пешеходное движение.*

В современных условиях все возрастающую роль играет организация путей движения транспорта и пешехода, устройство автостоянок. Наряду с природными, историческими, композиционно-пространственными условиями планировочную структуру города формирует сеть улиц и дорог. С разделением пешеходного и транспортного движения проблема трассирования в городе приобретает большую актуальность. К дорогам предъявляются требования их рациональности, функциональности. Они должны быть кратчайшими по протяженности и затратам времени на передвижение.

Развивающаяся в настоящее время дифференциация движения привела к возникновению улиц, целиком отданных транспорту, – это улицы скоростного движения, магистрали городского, районного, микрорайонного, внутримикрорайонного значения – а также чисто пешеходных улиц: микрорайонные пешеходные пути, бульвары, торговые улицы, площади.

3. *Организация промышленного района.*

Структура промрайона обуславливает расположение промзоны относительно селитебной: однопанельная, двухпанельная или трехпанельная.

Для правильного выбора места промрайона необходимо руководствоваться тремя классификациями: технологической, санитарной и числом работающих. Каждое предприятие имеет свои характеристики по степени вредности производства, соответствующей

требованиям по расположению цехов на территории (близость или отдаленность относительно жилых районов).

Каждая из основных частей города выполняет свою функцию. В любой функциональной зоне места, где сконцентрирована наиболее активная деятельность, являются привлекательными для размещения объектов строительства и реконструкции. Это места наиболее дорогие и посещаемые. Оптимальное размещение основных частей города, их взаимодействие и нормальное функционирование является основной задачей градостроительного проектирования и оценки принимаемого решения.

Результирующие выводы по анализу пространственного фактора на оценку объектов недвижимости следующие:

1) местоположение объекта недвижимости представляет собой *трехуровневую систему*: 1-й уровень – город; 2-й уровень – территориальная зона; 3-й уровень – локальное местоположение объекта недвижимости; причем каждый из уровней оказывает влияние на все виды стоимости объектов недвижимости;

2) на стоимость объекта недвижимости влияет его зональное расположение, которое отражает уровень градостроительной ценности фрагмента городской территории и ее составляющих: ландшафтные характеристики, транспортную доступность, ценность улучшений;

3) для каждого конкретного объекта недвижимости важным является учет его локального местоположения. Границами выступает квартал. Учет локального местоположения возможен лишь при рассмотрении экологических и социальных факторов (престиж района), а также следующих: материал стен, год постройки, конкретное положение объекта недвижимости (этаж, части света).

ТЕМА 4. ИНВЕСТИРОВАНИЕ И ФИНАНСИРОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

4.1. Инвестирование объектов недвижимости

Недвижимость является одним из наиболее важных объектов инвестирования. Для инвесторов предпочтительна покупка объектов недвижимости как средства обеспечения обязательств, так как они являются реальным активом и обладают надежностью. Кроме того, доходы от прямых инвестиций в объекты недвижимости и ценные бумаги, обеспеченные недвижимостью, превышают проценты на заемный капитал и доход по ценным бумагам.

Под **инвестициями** понимается любое имущество, включая денежные средства, ценные бумаги, оборудование и результаты интеллектуальной деятельности, принадлежащие инвестору на праве собственности и вкладываемые им в объекты инвестиционной деятельности в целях получения прибыли (дохода).

Под **инвестированием** понимается вложение капитала в реализацию проектов с целью извлечения прибыли.

Виды инвестиций:

- реальные – вложения в создание (развитие) объектов недвижимости, реконструкцию или техническое перевооружение предприятий;
- портфельные – вложения в покупку акций и ценных бумаг государства, организаций-застройщиков, инвестиционных фондов, страховых и других финансовых компаний;
- нематериальные активы – вложения на приобретение имущественных прав земельными участками, зданиями, имущественным комплексом; лицензий, патентов на изобретения, фирменные и товарные знаки.

Формы собственности инвестиций:

- частные – вложения средств граждан в акции, облигации и другие ценные бумаги, инвестирование предприятий и организаций;
- государственные – осуществляют республиканские, региональные и местные органы власти из средств бюджетов, внебюджетных фондов и заемных средств;
- иностранные – вложения иностранных граждан, юридических лиц и государств;

– совместные – вложения на долевой основе субъектов страны и иностранных партнеров.

В Республике Беларусь осуществляется государственное регулирование *инвестиционной деятельности* в целях стимулирования деятельности инвесторов, привлечения в республику иностранных инвестиций, а также защиты прав инвесторов.

Инвесторы – физические и юридические лица, вкладывающие собственные, заемные и привлеченные средства в финансирование объектов недвижимости и обеспечивающие их целевое использование. Они имеют права, несут определенные обязанности и риски, связанные с вложением инвестиций.

Субъектами инвестиционной деятельности в сфере недвижимости являются участники инвестиционных проектов: инвесторы, застройщики, исполнители работ, пользователи объектами недвижимости, поставщики, банковские, страховые и посреднические организации, фонды и др.

Инвестиционная деятельность – деятельность инвестора по вложению в производство продукции (работ, услуг) или их иное использование для получения прибыли (дохода).

Инвесторами также могут быть финансово-промышленные группы, инвестиционные фонды. Для реализации инвестиционных проектов в сфере недвижимости необходима разработка технико-экономических обоснований, проведение инженерных изысканий, разработка проектной документации на строительство и возведение зданий и сооружений, проведение работ по реконструкции, заключение договоров с подрядными строительными организациями на осуществление строительно-монтажных, пусконаладочных работ.

4.2. Международная практика финансирования строительства

Варианты финансирования инвестиционных проектов, используемые в *международной практике*:

- 1) сочетание краткосрочного кредитования строительства (в период строительства объекта) коммерческим банком с долгосрочным кредитованием, осуществляемым специализированным финансовым учреждением (ипотечным банком);
- 2) ипотечное кредитование в различных вариантах;

3) финансирование институциональным инвестором (крупными юридическими организациями: страховыми компаниями, пенсионными фондами, инвестиционными компаниями и прочее);

4) выпуск ценных бумаг, другие формы финансирования.

Возможность привлечения того или иного источника финансирования проекта развития недвижимости во многом зависит от типа недвижимости. В последние годы источниками финансирования, особенно коммерческой недвижимости, все чаще становятся средства мелких инвесторов.

Рассмотрим более подробно варианты финансирования.

1. Привлечение краткосрочных кредитов банков является выгодным, поскольку:

– большинство девелоперов не являются достаточно крупными компаниями, способными предоставить необходимые гарантии институциональным инвесторам (ИИ);

– «первоклассные» проекты, в которые готовы вкладывать средства ИИ, составляют лишь небольшую часть рынка недвижимости.

В то же время для банков кредитование девелопмента является достаточно рискованной операцией, так как, во-первых, девелопмент по определению является процессом создания ценности, которой еще не существует при предоставлении займа, а во-вторых, большинство коммерческих банков не имеет квалифицированных специалистов для определения эффективности проекта. В этих условиях ставка процента, по которой банки предоставляют кредит под строительство, существенно выше, чем при долгосрочном финансировании (как правило, в размере 70–80 % от себестоимости проекта). Таким образом, банки нуждаются в дополнительных гарантиях возврата предоставленного займа (например, через страхование сделки). При этом вся плата за кредит состоит из платы за предоставление кредита и из уплаты процентов по кредиту, который обычно выдается на условиях «плавающей» ставки, изменяющейся вместе с базовой процентной ставкой данного кредита и превышающей последнюю на оговоренное заранее число пунктов.

Краткосрочные кредиты банка под строительство принимают форму либо «корпоративного» кредитования (под репутацию компании, ее активы, прибыль), либо кредитования под проект (проект будет выступать в качестве обеспечения кредита).

При кредитовании строительства в странах с развитой рыночной экономикой меньше, чем при долгосрочном кредитовании, уделяется внимание рискам, связанным с инфляцией в связи с короткими сроками строительства. Всегда особо важны таким факторам риска:

- как возможность превышения себестоимости строительства над рыночной стоимостью созданного объекта;
- задержка с вводом в строй создаваемого объекта;
- несоответствие созданного объекта требованиям качества, экологическим нормативам.

2. Процесс кредитования под залог недвижимости называется системой ипотеки. Она подразумевает экономическую и юридическую системы, включающие заключение договора ипотеки, порядок определения состояния владения недвижимостью и долгов по нему последовательно на каждый месяц.

В каждой стране действует свое специфическое законодательство в данной сфере, которое во многом зависит от особенностей земельных законов.

Существует два основных взгляда на ипотеку:

потребительский – отношения между ссудозаемщиком и ипотечным банком по поводу получения и обслуживания конкретного кредита;

профессиональный – на уровне самостоятельной системы финансового рынка.

Наиболее важная особенность этой системы – деление на первичный и вторичный рынки закладных. На первичном рынке кредитор и заемщик непосредственно вступают в договорные отношения друг с другом, например, банк предоставляет гражданам кредит. На вторичном рынке осуществляется продажа закладных по уже предоставленным ипотечным кредитам (ссудам), то есть компания, предоставившая кредит под залог недвижимости, выпускает ценные бумаги, обеспеченные закладными, и затем продает их другим инвесторам.

Данная схема предполагает следующую модель взаимоотношений участников:

- клиент обращается в банк за кредитом (создается первичный рынок закладных);
- кредитор может сохранять выданные закладные или продать их другим инвесторам (создается вторичный рынок закладных);

– покупая закладные, инвесторы обеспечивают кредиторов дополнительными денежными средствами для предоставления новых кредитов и т. д.

3. Назначение ИИ: привлечение свободных средств населения, хозяйствующих субъектов и направление их на цели инвестирования. ИИ активно участвуют как в краткосрочном, так и в долгосрочном финансировании, причем достаточно часто пенсионная или страховая организация не только предоставляет финансирование для завершения девелопмента, но может влиять на проектное решение, а также выкупить завершенный строительством объект.

4.3. Участники системы ипотечного кредитования

Участники кредитования: *залогодатель* – физическое или юридическое лицо; *залогодержатель* – ипотечный банк; *предмет залога* – жилые, нежилые помещения, земельные участки; *ипотека* – кредит, обеспеченный залогом недвижимости.

В странах с развитой рыночной экономикой ипотека как вид кредита существует в следующих *формах*:

1) *пружинные* (кредиты с фиксированной процентной ставкой) – предусматривают равновеликие периодические платежи, погашение основной суммы и процентных выплат (с каждым периодом суммарный платеж снижается);

2) *ролл-оверные* (кредит с плавающей процентной ставкой) – срок кредита делится на временные отрезки и для каждого из них с учетом конъюнктуры рынка устанавливается своя процентная ставка;

3) *шаровые* – предусматривают периодическую выплату только процентов, а в конце срока и самого кредита;

4) *с переменной нормой процента* – самые распространенные, так как позволяют банкам учитывать изменяющиеся темпы инфляции.

Ипотечным кредитованием занимаются специализированные ипотечные банки, к которым предъявляются особые требования их надежности и устойчивости:

- они должны иметь повышенную надежность;
- им запрещено вести венчурные (рисковые) операции;
- залогодержателями по договору об ипотеке земельных участков могут быть банки, перечень которых определяется Президентом Республики Беларусь.

Ипотечные кредиты, как правило, недороги и выдаются на длительный срок. Процент, взимаемый за такой кредит, в мировой практике обычно не превышает 5–7 % годовых. Прибыль ипотечного банка складывается из сборов за предоставления кредита и процентов, то есть платежей за обслуживание.

Законодательство Республики Беларусь об ипотеке основывается на Конституции Республики Беларусь и состоит из нормативных правовых актов Президента Республики Беларусь, ГК, ЖК, закона «Об ипотеке» и других нормативных актов.

Здания, связанные с землей, могут быть предметом ипотеки только одновременно с ипотекой земельного участка, в том числе если земля находится в долгосрочной аренде. Если на земельном участке, являющемся предметом ипотеки, отсутствуют капитальные строения и их строительство не является обязательным, залогодатель вправе без согласия залогодержателя возводить капитальные (или временные) строения. Если же такой договор удостоверен закладной, то возведение капитального строения допускается только в случае, если право залогодателя на это предусмотрено в закладной.

Участки недр, водные объекты, леса не могут быть предметом ипотеки в Республике Беларусь.

Принадлежащие гражданину на праве собственности жилой дом, квартира могут быть переданы в залог только с письменного согласия проживающих вместе с ним совершеннолетних членов семьи. Не может быть предметом ипотеки неразделенное в натуре имущество, исключение – квартиры. Жилье, находящееся в собственности (долевой или совместной) нескольких лиц, может быть передано в ипотеку при наличии письменного согласия на это всех его собственников. Лица, проживающие в заложенных жилом доме или квартире на условиях договора найма, не подлежат выселению при реализации заложенного жилого дома, квартиры.

При правопреемстве, в том числе в порядке наследования, имущества, являющегося предметом ипотеки, ипотека сохраняется.

Договор об ипотеке должен быть заключен в письменной форме и подлежит нотариальному удостоверению.

В таком договоре прописывается имущество, являющееся предметом ипотеки, его наименование, место нахождения, размер и сроки исполнения обязательства. В случаях, установленных

законодательством, проводится обязательная оценка имущества, являющегося предметом ипотеки.

Если не предусмотрено иное в договоре ипотеки, то кроме погашения суммы долга по нему предусматривается уплата штрафов, пеней за просрочку исполнения договора, возмещение судебных издержек в случае продажи заложенного имущества банком.

Залогодатель может использовать заложенное имущество по назначению, в том числе извлекать доход, но не имеет право совершать сделки с ним.

Договор считается заключенным в момент его государственной регистрации. Невозмещенный кредит влечет продажу заложенного имущества на торгах, аукционах.

Предметом залога могут быть: земельный участок под строительство, являющийся собственностью заемщика; готовое жилье; другие виды имущества.

Закладная – ипотечные обязательства под залог собственности. Первая закладная появилась в Англии в 1769 г. Закладная – документальное свидетельство, подтверждающее факт предоставления в залог имущества под взятый кредит. Она служит гарантией взыскания долгов в случае невозврата кредита.

Законодательно определено, что закладная может быть составлена в *документарной* (документарная закладная) либо *бездокументарной* (бездокументарная закладная) форме. Документарная и бездокументарная закладная составляются организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним (Агентством). Затем документальная закладная подписывается залогодателем и передается залогодержателю после государственной регистрации, а бездокументарная закладная передается Агентством в центральный депозитарий ценных бумаг Республики Беларусь на централизованное хранение.

Все закладные в республике подлежат государственной регистрации в специальном регистре в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь.

Закладная аннулируется Агентством:
после прекращения ипотеки;
при повреждении документальной закладной;
по решению суда.

Законодательством республики предусмотрена последующая ипотека, если в договоре об ипотеке предусмотрены условия, на которых может быть заключен последующий договор об ипотеке и если по предыдущему договору не выдана закладная. Заключение последующего договора об ипотеке, предусматривающего составление закладной, запрещено.

Закладная может переходить из рук в руки как любая ценная бумага, но не может продаваться на фондовой бирже.

Виды жилищных кредитов:

1) краткосрочный (долгосрочный) кредит на приобретение и обустройство земельного участка под строительство;

2) краткосрочный кредит на строительство или реконструкцию жилого дома;

3) долгосрочный кредит на покупку жилья.

Размер кредитов и сроки погашения зависят:

– стоит ли гражданин на очереди нуждающихся в улучшении жилищных условий;

– в какой местности предполагается строить или покупать (на селе больше льгот);

– в какой валюте выдается кредит;

– от предоставленных документов о доходе;

– от платежеспособности гражданина.

Следует помнить, что банки могут выставить свои условия. Так как кредиты имеют строго целевое использование, то у залогодателя возникает необходимость регулярно отчитываться перед ипотечным банком по выданному кредиту.

4.4. Комбинированное финансирование жилищного строительства

4.4.1. Источники финансирования

Для удовлетворения потребностей населения Республики Беларусь в жилье существует дифференцированная система улучшения жилищных условий, включающая:

– кредитование покупки (ремонта, реконструкции и модернизации) жилья;

– государственную поддержку граждан при строительстве жилья;

– предоставление жилых помещений социального пользования, построенных за счет средств республиканского и местных бюджетов и предназначенных для граждан, имеющих в соответствии с законодательством право на получение указанного жилья.

Бюджетные источники финансирования:

1) *жилищная квота* – перерегистрированные в установленном порядке чеки «Жилье» можно использовать для долевого строительства, погашения задолженности по кредитам и ссудам, для приватизации жилья; чеки можно дарить, передавать в наследство, но не продавать; индексируются гражданам, стоящим на очереди на улучшение жилищных условий;

2) *безвозмездные жилищные субсидии* – это форма безвозмездной материальной поддержки государством; субсидии можно получить на строительство, реконструкцию, покупку жилого помещения; право на льготу сегодня имеют граждане при уровне дохода менее трех МПБ в месяц на каждого члена семьи;

3) *льготы по подоходному налогу гражданам, стоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий;*

4) *строительство на селе* – малообеспеченные трудоспособные граждане имеют право на одноразовые безвозмездные субсидии и льготные кредиты только при условии проживания и работы на селе; субсидии начисляются независимо от времени пребывания на учете.

Внебюджетные источники финансирования:

1) *жилищные облигации;*

2) *кредиты банков (краткосрочные и долгосрочные);*

3) *ссуды предприятий*, которые предоставляются нуждающимся в жилье работникам предприятия в порядке очередности, как правило, без процентов;

4) *собственные средства покупателей;*

5) *строительные сбережения;*

6) *жилищные лотереи;*

7) *международные инвестиционные и финансовые ресурсы.*

В ближайшие годы в Республике Беларусь предполагается активное развитие сектора арендного жилья за счет бюджетных источников, а в будущем и за счет средств инвесторов.

Льготные кредиты. Первоочередное внимание государства направлено на реальную обеспеченность населения республики жильем и уровень доходов семьи. Социально-санитарная норма обеспечения жильем в Беларуси установлена в размере 15 кв. м; она учитывается и для кредитования. В Минске эта норма уменьшена: до 10 кв. м – для постановки на учет и 15 кв. м – для дальнейшего льготного кредитования.

Условия погашения льготного кредита:

– покупка квартиры: выплаты начинаются со следующего месяца после выдачи кредита;

– строительство многоквартирного жилого дома: со следующего месяца после сдачи дома в эксплуатацию, но не позднее двух лет после начала кредитования;

– строительство квартиры в многоквартирном доме: со следующего месяца после сдачи дома в эксплуатацию;

– строительство квартиры в многоквартирном доме в случае сдачи дома в эксплуатацию без отделки: через полгода после ввода дома в эксплуатацию и т. д.

При рождении первого ребенка погашается 10 %, второго – 20 %, третьего – 50 %, четвертого – 70 %, пятого – 100 % от суммы задолженности по выданным кредитам.

Оплатить кредит (или его часть) можно перерегистрированными в установленном порядке и проиндексированными чеками «Жилье».

В перечень лиц, имеющих право на льготные кредиты, периодически вносятся изменения. С 2012 г. существенно уменьшилось количество льгот (и соответственно количество льготников) на жилищное строительство. Среди нововведений: снижение объема кредитования со 100 % до 70 % стоимости жилья, причем кредиты не фиксированные; при расчете учитывается жилье по всей республике, имеющееся в собственности у членов семьи и другие изменения.

4.4.2. Основные схемы финансирования создания жилья

Наиболее перспективными для граждан Республики Беларусь, помимо использования собственных накопленных средств, существуют следующие законные способы приобрести квартиру *на стадии строительства*: участие в ЖСК (ЖСПК), долевое строительство, покупка жилищных облигаций, система сбережений.

1. *ЖСК (ЖСПК)* – организации застройщиков, создаваемые для строительства многоквартирных жилых домов, приобретения недостроенных зданий и (или) зданий, подлежащих реконструкции или капитальному ремонту, и завершения их строительства, реконструкции или капитального ремонта, а также для последующей эксплуатации многоквартирных жилых домов и управления ими.

Организации застройщиков, формируемые из числа граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, создаются по инициативе местных исполнительных, распорядительных и иных государственных органов.

В организации застройщиков, формируемые по инициативе граждан либо граждан и юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, принимаются граждане как состоящие на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, так и несостоящие на этом учете, а также юридические лица и индивидуальные предприниматели.

Организация застройщиков является некоммерческой организацией, имеет текущий (расчетный) банковский счет и печать со своим полным наименованием на белорусском и (или) русском языках. Наименование организации застройщиков должно содержать указание на основную цель ее деятельности, а также слова «потребительский кооператив».

2. *По договору участия в долевом строительстве* застройщик обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства. В свою очередь участник долевого строительства обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Наиболее актуальные особенности долевого строительства:

– местные исполнительные и распорядительные органы власти вправе определять категорию лиц, которым отдается предпочтение при заключении договоров, и выдают направления для заключения договоров с застройщиком; если местные исполнительные и распорядительные органы не определили категорию лиц, то застройщик

сам вправе заключать договоры с учетом очередности подачи заявления гражданами, независимо от их постановки на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий;

– договор о создании объектов долевого строительства необходимо в обязательном порядке регистрировать в местных исполнительных и распорядительных органах, которые выдали застройщику разрешительную документацию на долевое строительство многоквартирного жилого дома и других объектов; договор о создании объекта долевого строительства считается заключенным со дня его регистрации;

– застройщик может сам принимать денежные средства дольщиков для обеспечения долевого строительства только при отсутствии у него задолженностей по налогам, сборам (пошлинам), другим обязательным платежам в республиканский и местные бюджеты и, конечно же, при наличии всех необходимых документов;

– если застройщик потратит на строительство жилья меньше денежных средств, чем было запланировано, то он обязан будет сделать перерасчет стоимости жилья для граждан, которые состоят на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий и строят жилье при поддержке государства;

– при строительстве жилых помещений для граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, размер прибыли застройщика, включаемой в стоимость одного квадратного метра общей площади объекта долевого строительства, не должен превышать 5 % от определяемой в текущих ценах сметной стоимости объекта долевого строительства;

– максимальный срок строительства – 3 года – официально отменен и теперь время, через которое дольщик получит квартиру, зависит от нормативных сроков строительства; однако, если по вине застройщика сроки передачи объекта долевого строительства, установленные договором, нарушены, дольщик не должен доплачивать дополнительные денежные средства для строительства данного объекта;

– в течение месяца после государственной регистрации создания объекта недвижимости, при условии полной оплаты в соответствии с договором, застройщик должен передать дольщику документы, необходимые для оформления права собственности на объект.

3. *Жилищная облигация (ЖО)* – это ценная бумага, которая имеет номинальную стоимость в денежной единице Республики Беларусь и

эквивалент, выраженный в квадратных метрах общей площади жилья, срок обращения, дату погашения. Она удостоверяет внесение ее владельцем денежных средств на строительство жилья, определенной площади. С 1 октября 2009 г. в Республике Беларусь действует инструкция о порядке выпуска, обращения и погашения жилищных облигаций. К размещению допускаются ЖО, прошедшие государственную регистрацию в Государственном реестре ценных бумаг.

Эмитентом ЖО вправе выступать юридическое лицо, зарегистрированное на территории Республики Беларусь, имеющее отведенный в установленном порядке земельный участок под жилищное строительство, разработанную проектную документацию на объект жилищного строительства и являющееся заказчиком (застройщиком). Объем эмиссии ЖО в эквиваленте общей площади жилых помещений не может превышать общую площадь жилых помещений объекта жилищного строительства, на строительство которого эмитенту предоставлены права заказчика (застройщика). ЖО могут приобретать как граждане, так и юридические лица, заключившие с эмитентом договор, подписанный сторонами (простая письменная форма). Обязательного оформления либо государственной регистрации договора не требуется.

Гражданин, решивший строить квартиру через жилищные облигации, должен заключить с застройщиком договор об условиях их дальнейшей совместной работы. После государственной регистрации собственности (получения техпаспорта) эмитент должен передать владельцу жилищных облигаций жилое помещение, комплект ключей и документы на установленное оборудование. При неисполнении эмитентом обязательств по договору владельцы ЖО вправе потребовать полного возмещения причиненных им убытков.

Преимуществом финансирования через ЖО являются:

- невысокая цена (по сравнению с долевым строительством);
- свободная оплата (ЖО можно покупать в соответствии с финансовыми возможностями на всем протяжении строительства);
- страховая защита.

Недостатком такого финансирования является слабая вовлеченность белорусских банков в кредитование и, следовательно, настроенное отношение потенциальных покупателей.

4. *Финансирование жилищного строительства населения с помощью стройсбережений* достаточно широко и давно используется

во многих странах. С 01.07.2006 г. АСБ «Беларусбанк» вывел на рынок банковских услуг Республики Беларусь новую систему финансирования жилищного строительства – *систему стройсбережений*. Такая форма финансирования была направлена на тех, кто хотел бы обзавестись жильем, но не имел на это средств и льготных возможностей со стороны государства.

Схема финансирования:

I этап – этап накопления; предполагает накопление гражданином не менее 25 % суммы на своем счете в банке в течение 3, 5, 7 лет; причем на эти средства банк насчитывает проценты в размере ставки рефинансирования НБ Республики Беларусь плюс ежемесячная капитализация;

II этап – гражданин получает кредит на оставшиеся 75 % сроком на 20 лет под ставку рефинансирования плюс 1 %.

Таким образом, для накопления гражданину открывали депозит по вовсе невыгодным процентам, но получать кредит он уже мог по процентам, весьма привлекательным. В последующие годы эта форма финансирования жилья мало использовалась. Сейчас она дорабатывается, и в будущем получит некоторое развитие.

Намерение государства привлечь в сферу жилищного строительства максимум собственных средств населения определяет направленность изменений в законодательстве, произошедших в последние годы в сторону снижения рисков граждан. Логично предположить, что это снизит привлекательность жилищного строительства для застройщиков. Однако усиление и ужесточение законодательной базы по видам жилищного строительства указывает на становление более развитого рынка недвижимости в стране.

ТЕМА 5. НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

5.1. Налоги на недвижимость как имущество

5.5.1. Платежи за землю

Налог устанавливается в виде ежегодных фиксированных платежей за гектар земельной площади. Плательщиками налога являются физические и юридические лица (включая иностранные), которым земельные участки предоставлены во владение, пользование либо в собственность.

Налогом облагаются земли сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов, промышленности, лесного фонда, водного фонда.

Размер налога зависит от качества и местоположения земельного участка и не зависит от результатов хозяйственной деятельности.

Ставка налога зависит от кадастровой стоимости земельного участка, которая определяется в соответствии с законодательством об охране и использовании земель. Если земельный участок предоставлен для нескольких целей и по нему предусмотрены разные ставки земельного налога, то налоговая база определяется в размере суммы кадастровой стоимости, определенной исходя из площадей, приходящихся на соответствующее функциональное использование земельного участка.

Виды функционального использования земельных участков: общештатно-деловая, жилая многоквартирная, жилая усадебная, производственная, рекреационная.

Местным Советам депутатов предоставлено право увеличивать (уменьшать) ставки земельного налога отдельным категориям плательщиков (на 2015 г. ставка увеличена в 2,5 раз).

Формула для расчета налога

$$ЗН = C_{\text{кад}} \cdot C_{\text{ст}} \cdot K1 \cdot K2 \cdot Пл_у,$$

где $C_{\text{кад}}$ – кадастровая стоимость земельного участка, принимаемая в зависимости от местоположения и целевого использования участка; для расчетов коммерческой недвижимости;

$C_{ст}$ – ставка земельного налога;

K_1 – коэффициент периода использования; при 12 мес. = 1;

K_2 – повышающий (понижающий) коэффициент;

$П_{л}$ – площадь земельного участка, га.

Юридические лица исчисляют налог самостоятельно и представляют в налоговые органы декларации о сумме налога на текущий год ежегодно до 1.03 (для садоводческих товариществ до 1.05). Физическим лицам налог исчисляет налоговый орган.

Уплата налога производится в течение года равными частями юридическими лицами до 15.04; 15.07; 15.09; 15.10; за сельскохозяйственные земли – 15.09; 15.10; а физическими лицами – до 15.10.

В законодательстве приведены льготы по взиманию платы за землю (ст. 17–19):

- заповедники, ботанические сады, национальные парки;
- организации застройщиков, имеющие в собственности, владении объекты жилищного фонда;
- земли запаса, кладбища, земли общего пользования населенных пунктов и т. д.

От налога освобождаются: участники Великой Отечественной войны, пенсионеры по возрасту, инвалиды 1-й и 2-й групп, многодетные семьи и т. д.

5.1.2. Налог на недвижимость

Налогом облагается стоимость основных средств, являющихся собственностью или находящихся во владении плательщиков, объекты незавершенного строительства, а также стоимость принадлежащих физическим лицам жилых домов, садовых домиков, дач, жилых помещений (квартир, комнат), надворных построек, гаражей, в том числе, не завершенных строительством. Бюджетные организации плательщиками налога не являются.

Местными Советами депутатов предоставлено право увеличивать (уменьшать) ставки налога (в 2015 г. – в 2,5 раза).

Ставка налога: для юридических лиц составляет 1 % от остаточной стоимости имущества; для физических лиц – 0,1 %; для организаций, имеющих объекты сверхнормативного незавершенного строительства – 2 %. Жилые помещения в многоквартирных жилых домах объектами налогообложения не являются (но являются

ими в жилых блокированных домах, садовых домиках, дачах, хозпостройках).

Остаточная стоимость здания, сооружения определяется на первое число календарного года по формуле

$$ОС = ПС (ПоС) - СА,$$

где ОС – остаточная стоимость здания;

ПС (ПоС) – первоначальная или переоцененная стоимость здания;

СА – сумма накопленной амортизации по зданию.

Начисление налога производится ежеквартально исходя из ¼ годовой ставки; оплата – ежемесячно до 22-го числа равными долями. Физическим лицам налог исчисляет налоговый орган, а оплата производится не позднее 15.10.

Освобождаются от обложения налогом (ст. 4 Закона):

– здания и сооружения социально-культурного назначения и жилищного фонда местных Советов депутатов, организаций;

– здания и сооружения организаций Общественных объединений инвалидов по зрению, Общества глухих, Общества инвалидов и прочее;

– принадлежащие физическим лицам на праве собственности жилые помещения в многоквартирных домах;

– здания и сооружения, признаваемые историко-культурными ценностями;

– организации, финансируемые из бюджета, и т. д.

5.2. Налоги на операции с недвижимостью

5.2.1. Подоходный налог с физических лиц

Объектами налогообложения признаются:

– доходы от сдачи в аренду имущества;

– доходы от реализации недвижимого имущества.

Если организация арендует объект недвижимости у физического лица и выплачивает ему арендную плату, то арендатор признается налоговым агентом по подоходному налогу с физических лиц. Исчисляется налог в процентах от совокупного дохода физических лиц за вычетом документально подтвержденных расходов в соответствии с действующим законодательством.

Согласно налоговому законодательству Республики Беларусь ставка подоходного налога в 2015 г. составляет 13 %. Для доходов, в отношении которых установлены налоговые ставки в фиксированных суммах, налоговая база определяется как денежное выражение таких доходов, подлежащих налогообложению. При сдаче жилого помещения в аренду лицо уплачивает фиксированную сумму подоходного налога.

Внутри г. Минска конкретная сумма устанавливается в зависимости от того, в какой экономико-планировочной зоне находится жилой дом. В Минске предусмотрено пять экономико-планировочных зон и коэффициенты к ним от одного до двух.

Предусмотрены следующие вычеты при исчислении подоходного налога:

1) *стандартные вычеты*: одна базовая по месту основной работы в месяц на каждого работника по основному месту работы;

2) *социальные вычеты*: оплата первого образования, себе, супругу, детям; платное медицинское лечение;

3) *имущественные вычеты* лицам, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, в пределах фактически израсходованных сумм на строительство, покупку, реконструкцию.

Не подлежат налогообложению:

– доходы, полученные от продажи одной квартиры, жилого дома, дачи, гаража в течение пяти лет и одного автомобиля в год;

– подарки от физических лиц в виде ренты 500 базовых величин в год; 150 базовых величин от юридических лиц и предпринимателей; материальная помощь, подарки по месту основной работы физическим лицам в размере 30 базовых величин в год.

5.2.2. Налог на добавленную стоимость

Объектами налогообложения признаются:

– обороты по реализации товаров, имущественных прав на территории Республики Беларусь;

– обороты по обмену товарами, имущественными правами;

– обороты по безвозмездной передаче товаров, имущественных прав;

– передача арендодателем объекта аренды арендатору (кроме объектов аренды для официальной деятельности дипломатических представительств) и т. д.

Индивидуальные предприниматели признаются плательщиками налога при реализации товаров, имущественных прав, если выручка (за исключением выручки, по которой уплачивается единый налог) за три предшествующих календарных месяца превысила в совокупности 40 тыс. евро по официальному курсу НБ Республики Беларусь.

Объектами налогообложения НДС для операций с недвижимостью выступают обороты по передаче арендодателем объекта аренды арендатору. В соответствии с п. 7 ст. 98 НК налоговая база при передаче арендодателем объекта аренды арендатору определяется как сумма арендной платы. Не подлежит обложению НДС только не включаемое в сумму арендной платы возмещение арендодателю арендатором стоимости приобретенных работ (услуг), связанных с арендой (например, услуги электро-, теплоэнергии, газоснабжения и прочее).

Не подлежат налогообложению:

- имущество, вносимое в качестве вклада в уставный фонд организации;

- перечисляемые в доход бюджета средства от продажи в процессе приватизации имущества, находящегося в собственности Республики Беларусь и административно-территориальных единиц, и суммы арендной платы от сдачи в аренду предприятий, находящихся в госсобственности;

- обороты от реализации неиспользуемого или неэффективно используемого движимого и недвижимого имущества Минобороны Республики Беларусь;

- выбытие имущества в связи с чрезвычайными обстоятельствами (пожар, авария, стихийное бедствие);

- безвозмездная передача изолированных жилых помещений государственного жилищного фонда при их приватизации гражданами Республики Беларусь и т. д.

Налог исчисляется как произведение налоговой базы на налоговую ставку. Налоговым периодом признается календарный месяц. Уплата производится нарастающим итогом с начала года по окончании каждого налогового периода исходя из фактической реализации товаров, имущественных прав. Плательщики ежемесячно представляют налоговым органам декларацию не позднее 20-го числа.

5.2.3. Налог на доходы и прибыль

Прибыль от реализации основных средств у предприятий определяется как положительная разница между выручкой, полученной от реализации основных средств, уменьшенной на сумму налогов и сборов, уплачиваемых из выручки, и остаточной стоимостью основных средств, а также затратами по реализации основных средств.

Для целей налога на прибыль доходы и расходы от сдачи объектов недвижимости в аренду являются внереализационными. В случае использования объекта аренды в производственной деятельности выплаты арендной платы учитываются арендатором при налогообложении прибыли в составе затрат по производству и реализации товаров (услуг) в том налоговом периоде, к которому они относятся, независимо от времени (срока) оплаты (предварительная или последующая).

По договорам, обязательства по которым выражены в иностранной валюте (доход от операций по сдаче в аренду (лизинг) имущества), осуществляется пересчет в белорусские рубли по курсу НБ Республики Беларусь на дату реализации имущественных прав, иных ценностей.

Налоговым периодом признается календарный год, а отчетным – календарный месяц.

ТЕМА 6. СТРАХОВАНИЕ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

6.1. Экономическая сущность страхования

Страхование – это способ возмещения убытков посредством их перераспределения между многими лицами: физическими и юридическими.

Государственное регулирование страховой деятельности осуществляется Президентом Республики Беларусь, Национальным собранием, Советом Министров, Министерством финансов и производится путем определения:

- основных направлений государственной политики в области страховой деятельности;
- порядка осуществления страховой деятельности в Республике Беларусь;
- процедур регистрации, реорганизации и ликвидации страховых организаций;
- порядка лицензирования страховой деятельности;
- правил и принципов страхования, перестрахования, тарифной политики.

Республиканской программой развития страховой деятельности на 2011–2015 гг. предусмотрено повышение роли страхования в экономической жизни общества и максимальное приближение к международным стандартам осуществления надзора за страховыми организациями, определенными Международной ассоциацией органов страхового надзора. Предусмотрено к 2016 г. обеспечить среднегодовые темпы роста поступления страховых взносов по всем видам страхования в размере 129–130 %, достичь роста суммы страховых взносов, приходящихся на душу населения, к уровню 2010 г. в 3,5 раза.

В Республике Беларусь различают следующие виды страхования:

- имущественное – объектом выступают возможные материальные ценности;
- гражданской ответственности – предметом служит возмещение ущерба (вреда) третьим лицам;
- предпринимательских рисков, например, от вынужденных перерывов в производстве; строительно-монтажных; ценностей касс;
- здоровья и жизни: от болезни и несчастного случая; профессиональных заболеваний; ответственности нанимателя за вред, причиненный жизни и здоровью работников; медицинские расходы;

– прочие виды страхования, например, организаций, создающих повышенную опасность для окружающих; страхование права собственности (титульное страхование).

Страхование может производиться в обязательной форме, когда это предписано соответствующим законодательством, и в добровольной форме, по соглашению сторон.

Инициатором обязательного страхования является государство, которое в форме закона обязывает юридические и физические лица вносить средства для обеспечения общественных интересов.

Страхование имущества производится от следующих рисков:

– стихийных бедствий (землетрясения, наводнения, оползней, урагана, града и т. д.);

– действий третьих лиц (пожара, взлома и т. д.).

Страхование имущества граждан распространяется на следующее имущество: личный автотранспорт; жилые помещения и прочие строения (дачи, коттеджи) и их конструктивные элементы; домашнее имущество; хозяйственные постройки (погреб, бани, теплицы, заборы и прочее); домашних животных.

В последние годы получает все большее распространение страхование бизнеса. Уменьшению потерь от возможного риска способствует и самострахование предприятия, то есть создание на предприятии страхового фонда из прибыли организации.

При страховании каждый владелец выбирает для себя те страховые случаи, от которых он сам желает застраховаться (в 2013 г. Белгосстрах предлагал более 60 видов страхования, но более привлекательным является «пакетное страхование», предлагаемое в настоящее время многими банками). С другой стороны, просьба застраховать от новых страховых рисков может привести к требованию страховщика уплатить необоснованно высокие страховые взносы, так как повышаются его риски.

В качестве *страховщиков* выступают юридические лица, созданные для осуществления страховой деятельности и имеющие лицензии на осуществление страхования соответствующего вида. Им запрещено заниматься производственной, торгово-посреднической и банковской деятельностью, но разрешена инвестиционная деятельность.

В настоящее время в республике действует около 24 государственных и коммерческих страховых организаций, из которых четыре занимаются страхованием жизни и одна специализированная перестраховочная компания (БНПО).

После государственной регистрации страховщик должен постоянно иметь на своих счетах в банках Республики Беларусь денежные средства в сумме, соответствующей минимальному размеру уставного фонда. Указом № 530 от 25.08.2006 г. предписано к 2011 г. сформировать минимальные уставные фонды:

- для страховщиков имущества – в размере 1 млн евро;
- для страховщиков жизни – 2 млн евро.

В качестве страхователей могут выступать физические и юридические лица: собственники или пользователи объектов недвижимости; по договору страхования имущество может быть застраховано также в пользу третьего лица – выгодоприобретателя, имеющего интерес в сохранении застрахованного имущества.

Договор имущественного страхования представляет собой соглашение, в силу которого страховщик обязуется при наступлении предусмотренного в договоре события возместить страхователю или иному лицу, в пользу которого заключен договор, причиненные убытки в пределах определенной договором суммы (страховой суммы). В свою очередь, страхователь обязуется уплатить страховые взносы в установленные сроки.

Договор имущественного страхования может быть заключен двумя способами:

- а) путем составления одного документа, подписанного обеими сторонами;
- б) вручением страховщиком страхователю страхового полиса (свидетельства, сертификата), подписанного страховщиком и скрепленного его печатью.

Договор вступает в силу в момент уплаты страхователем страховой премии.

При заключении договора страховщик вправе осмотреть страхуемое имущество, а при необходимости – назначить экспертизу, которая установит его действительную стоимость.

Сумма, в пределах которой страховщик обязуется выплатить страховое возмещение, определяется соглашением сторон. Размер этой суммы не должен превышать действительную стоимость недвижимости в месте ее нахождения в день заключения договора страхования. Если страховая сумма в договоре превышает страховую стоимость, то договор является ничтожным в части превышения страховой стоимости. Недвижимое имуще-

ство может быть застраховано по одному договору страхования совместно несколькими страховыми компаниями.

В страховании имущества приняты следующие *пределы оценки его стоимости*:

- для основных фондов – максимальная – это балансовая стоимость, но не выше восстановительной стоимости на день их гибели;
- для оборотных фондов – фактическая себестоимость по средним рыночным, отпускным и ценам собственного производства;
- незавершенное строительство – в размере фактически произведенных затрат к моменту страхования.

Как только страхователю станет известно о наступлении страхового случая, он обязан незамедлительно уведомить об этом страховщика. При неисполнении этой обязанности страховщик вправе отказать в выплате страхового возмещения. Страховщик вправе провести самостоятельное расследование, опросить правоохранительные органы, медицинские учреждения.

Основаниями для отказа произвести страховую выплату являются:

- умышленные действия страхователя, которыми вызвано наступление страхового случая;
- сообщение страхователем заведомо ложных сведений об объекте страхования;
- другие случаи, предусмотренные законодательством.

Решение об отказе в страховой выплате принимает страховщик и сообщает о нем страхователю в письменной форме с мотивированным обоснованием причин отказа.

В законе «О страховании» предусмотрены следующие виды страхования:

перестрахование – страхование одним страховщиком на определенных в договоре условиях риска выполнения части своих обязательств у другого страховщика;

сострахование – страхование по одному договору совместно несколькими страховщиками одного и того же страхования.

Посредническую деятельность по страхованию от имени страховой организации осуществляют *страховые агенты* и *брокеры*.

Страхование имущества предприятий. В качестве имущества для целей страхования могут выступать:

– здания, сооружения, объекты незавершенного капитального строительства, транспортные средства, инвентарь; при желании часть здания (например, фундамент, стены);

– имущество, принятое на комиссию, хранение, ремонт, переработку;

– оборудование техническое, коммерческое; встроенное и нестационарное;

– запасы сырья, товары в обороте;

– автомобили легковые и грузовые и другие нестационарные механизмы;

– объекты незавершенного капитального строительства, которые объединены следующими характеристиками:

а) продолжительность строительства которых превышает нормативную больше чем в два раза и уровень строительной готовности которых 50 и более;

б) отсутствуют источники их финансирования, но имеется согласие органа, уполномоченного управлять соответствующим имуществом;

в) законсервированные в установленном порядке или строительство временно прекращено.

На практике чаще всего подлежат страхованию объекты недвижимости, которые передаются в залог. Это имущество должно соответствовать следующим требованиям:

– обладать определенной материальной ценностью;

– иметь товарную форму;

– обладать свойствами имущества.

Объектом страхования земельных участков являются имущественные интересы страхователя, связанные с владением и использованием участками, права на которые возникли у страхователя вследствие повреждения (загрязнения) земельных участков (например, авария водопроводных, канализационных сетей; стихийные бедствия; техногенная катастрофа и прочее).

6.2. Системы страхования, методы расчета тарифов

Величина, условия и метод страхового возмещения убытка в имущественном страховании зависят от системы страховой ответственности, которая обуславливает соотношение между страховой суммой застрахованного имущества и фактическим убытком, то есть степенью возмещения возникшего ущерба.

Применяются следующие системы страховой ответственности:

– *система действительной стоимости*, когда страховое возмещение определяется как фактическая стоимость имущества на день заключения договора страхования;

– *система пропорциональной ответственности* означает неполное страхование стоимости объекта;

– *система первого риска* предусматривает выплату страхового возмещения в размере ущерба, но в пределах страховой суммы, причем ущерб в пределах страховой суммы (первый риск) компенсируется полностью, а ущерб сверх страховой суммы (второй риск) не возмещается;

– *система дробной части* устанавливает страховую сумму и показную стоимость;

– *система восстановительной стоимости* означает, что страховое возмещение за объект равно цене нового имущества соответствующего вида; износ имущества не учитывается;

– *система предельной ответственности* означает наличие определенного предела суммы страхового возмещения; обычно используется при страховании крупных рисков, а также при страховании доходов.

Тарифная ставка отражает меру страховой ответственности, которую берет на себя страховщик. Основная задача при разработке страховых тарифов связана с определением вероятной суммы ущерба.

Тарифная ставка должна достаточно достоверно отражать:

а) вероятный ущерб, который будет разложен между страхователями;

б) меру страховой ответственности, которую берет на себя страховщик.

С целью обеспечения финансовой устойчивости страховых операций разрабатывается *брутто-ставка*, которая лежит в основе страхового взноса и является выражением тарифной ставки. Брутто-ставка состоит из нетто-ставки и нагрузки к ней. Нетто-ставка выражает искомую часть тарифа для обеспечения страхового возмещения и предназначена для формирования страхового фонда. Нагрузка предназначена для покрытия накладных расходов страховщика и образования резервных фондов. В основе нетто-ставки (p) лежит вероятность наступления страховых случаев, тогда

$$p = c / a,$$

где c – число страховых случаев;

a – число застрахованных объектов.

Методика расчета нетто-ставок по каждому виду или однородным объектам имущественного страхования сводится к определению среднего показателя убыточности страховой суммы за некоторый тарифный период, например, 5 или 10 лет с поправкой на величину рискованной надбавки.

Страховой тариф зависит не только от конкретного страхового риска, но и от других факторов. К ним относятся: хозяйственное назначение объекта страхования, тип строения, год постройки, материалы, из которых сделан объект страхования и т. д.

В страховании имущества государственных предприятий страховые ставки дифференцированы по отраслевой принадлежности страхователей. При этом пониженные ставки (0,10–0,15 %) применяются, когда предприятие страхует все свое имущество. Если же заключается договор страхования части имущества (выборочное страхование), то ставки платежей значительно выше.

Более высокие ставки предусмотрены для страхования средств транспорта. Страхование имущества от кражи со взломом и транспортных средств от угона производится по особой ставке.

Методология определения ущерба и страхового возмещения зависит от вида застрахованного имущества.

Последовательность проведения этой работы всегда одинакова:

- установление факта гибели или повреждения имущества;
- определение причины нанесения ущерба и решение вопроса о наличии страхового или нестрахового случая;
- установление пострадавших объектов и принадлежности застрахованного имущества;
- расчет суммы ущерба и страхового возмещения.

Затраты на восстановление (ремонт) поврежденных строений определяются по единичным расценкам на отдельные части строения или виды работ, на основании которых разработаны оценочные нормы.

При уничтожении или повреждении строений, застрахованных по добровольному страхованию, ущерб, как правило, дополнительно не исчисляется. Сумма возмещения по данному страхованию при полной гибели строения равна страховой сумме по договору, а при частичном повреждении определяется в проценте от страховой суммы.

ТЕМА 7. ПРИВАТИЗАЦИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

7.1. Правовые основы приватизации

Приватизация – передача государственного имущества в руки отдельных лиц или коллективное владение (АО). В результате приватизации государство утрачивает право владения, пользования, распоряжения имуществом. Концептуальные положения о приватизации были одобрены в мае 1991 г., а полное законодательное оформление белорусская приватизация получила только к середине 90-х г.

Субъекты приватизации: граждане Республики Беларусь и Российской Федерации; юридические лица негосударственных форм собственности; иностранные инвесторы; лица без гражданства.

Объекты приватизации: государственное и общественное жилье; государственные предприятия, учреждения, организации; доли (акции, пай), принадлежащие Республике Беларусь и ее административно-территориальным единицам.

В Республике Беларусь запрещена приватизация объектов, имеющих особый режим управления, являющихся монополией государства и затрагивающих интересы обороноспособности, безопасности.

Законодательная база по приватизации жилья с 1991 г. не претерпела такого большого изменения, как приватизация госпредприятий, подходы к которой и сами нормативные документы в последующие годы неоднократно пересматривались. Основными видами вновь созданных предприятий явились вначале арендные предприятия (приватизируемые членами трудового коллектива за чеки «Имущество» или на безвозмездной основе при износе основных средств более 70 %), а в последующем – акционерные предприятия (ЗАО, ОАО); например, ОАО за период с 1991 г. по 2010 г. создано 4777, в том числе республиканской собственности 1533 и коммунальной собственности 3244, причем реформирование госпредприятий отличалось по отраслям народного хозяйства: в торговле – 29 %, строительстве – 7 %, промышленности – около 15 % и по областям (больше всего создано в Минской области).

В соответствии с законом «О собственности в Республике Беларусь» государственная собственность подразделяется на собственность Республики Беларусь (республиканская собственность – имущество

стоимостью свыше 10 тысяч базовых величин) и собственность административно-территориальных образований (коммунальная собственность). Управление и распоряжение имуществом, находящегося в республиканской собственности, осуществляет Совет Министров Республики Беларусь и уполномоченные им органы (министерства, ведомства, концерны и прочее), а управление коммунальной собственностью осуществляют местные Советы депутатов.

Способы приватизации зависят от размера предприятия, отраслевой принадлежности, характеристики основных фондов, финансового состояния предприятий: разгосударствление крупных предприятий осуществлялось через создание ОАО или ЗАО, а средних и малых – путем продажи. Существует два вида продажи предприятия: открытый и закрытый (см. тему 8).

Как известно, ОАО создается преимущественно в порядке приватизации госпредприятий путем их преобразования в АО по решению Мингосимущества или органа приватизации местного совета. ЗАО создается значительно проще небольшим количеством учредителей (не более 10).

Мировой практике приватизации государственной собственности известны *два метода* ее осуществления:

1) *безвозмездный* – передача в собственность трудовым коллективам, передача имущества в аренду предприятия, раздача гражданам республики приватизационных чеков; безвозмездная приватизация имеет место в государствах с переходной экономикой, где население не располагает значительным капиталом, а прилив иностранного капитала незначителен;

2) *возмездный* – выкуп государственного имущества на аукционах, торгах, конкурсах; в развитых и развивающихся государствах приватизация осуществляется именно по этому методу; такая модель приватизации обеспечивает появление частного собственника, дает государству дополнительные средства, создает условия для привлечения в страну иностранного капитала.

Источниками средств при возмездной приватизации могут являться: личные средства; именные приватизационные чеки, заемные и привлеченные у банков, кредиты других предприятий; иностранные инвестиции; средства предприятия; чистая прибыль, фонды.

Опыт приватизации в республике в 90-х г. XX ст. свидетельствует, что основная доля (более 60 %) госимущества была приватизи-

рована за счет заемных и кредитных ресурсов; 20 % имущества приобретено трудовыми коллективами за время работы на условиях аренды; 15 % – передано безвозмездно.

С 01.01.2011 г. была введена новая редакция закона «О приватизации госимущества и преобразовании государственных унитарных предприятий в ОАО» (от 16.07.2010 г. № 172-3).

Основные изменения законодательства:

– под приватизацией в настоящее время понимают продажу объектов приватизации (то есть исключена безвозмездная передача госсобственности);

– исключены следующие способы приватизации: продажа принадлежащих государству акций определенной категории лиц за денежные средства на льготных условиях, выкуп арендованного госимущества арендным предприятием;

– введена обязательная продажа акций и предприятий как имущественных комплексов на аукционе и по конкурсу; продажа акций ОАО по результатам доверительного управления.

С 2012 г. разрешена аукционная продажа частей госпредприятий.

Чеки «Жилье» и чеки «Имущество». Именные приватизационные чеки «Жилье» были выпущены в обращение в 1992 г. номиналом 100, 500, 1000, 3000, 5000 рублей в ценах того года. Государственный и общественный жилой фонд разделили на количество граждан и каждому начислили пай в зависимости от трудовых заслуг. Денежная квота начислялась в ценах 1991 г. из расчета 120 руб. за один год трудового стажа с учетом деноминации белорусского рубля в 1994 г. Максимальный общий трудовой стаж, учитываемый для начисления жилищной квоты, составлял 45 лет. Гражданам, не имеющим трудового стажа, начислялась базовая жилищная квота 650 руб. Предполагалось, что жители страны с помощью ценных бумаг будут выкупать государственные квартиры. Начисление гражданам республики жилищных квот и оформление чеков «Жилье» осуществлялось до 01.07.1999 г.; в соответствии с декретом Президента Республики Беларусь от 07.06.2005 г. указанные чеки подлежали перерегистрации и после 01.01.2006 г. перерегистрированные чеки считаются недействительными; кроме того, в декрете было прописано, что перерегистрированные чеки не подлежат отчуждению, их нельзя продать, купить, но можно подарить близким родственникам и наследовать.

С августа 2006 г. перерегистрированные в установленном порядке чеки «Жилье» подлежат индексации и их можно использовать гражданам и членами их семей, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий:

- для уплаты паевого взноса в ЖСК;
- погашения кредита, взятого на строительство, реконструкцию, покупку, долевого участия в жилищном строительстве.

На май 2013 г. в государственности находилось 14 % всего жилого фонда. Срок обращения чеков «Жилье» продлен до 01.07.2016 г. После этой даты не оформленное в собственность жилье переведется в коммерческое (арендное), которое будет распределяться между нуждающимися в улучшении жилищных условий (60 %) и прочими гражданами республики.

Указом № 563 предусмотрено изменение состава государственного жилищного фонда за счет перевода служебных, специальных служебных, отдельных видов социальных квартир и отдельных видов специальных жилых помещений в арендное жилье.

Чеки «Имущество» стали начислять гражданам республики с 1994 г. года в зависимости от возраста, стажа работы и других критериев. По разным причинам только 4,9 млн белорусов получили чеки «Имущество», которые предложили обменять на акции предприятий через отделения ОАО «Беларусбанк». Набрав ход поначалу, чековая приватизация постепенно утратила свою значимость. Срок обращения чеков «Имущество» был установлен законодательством до 30.06.2010 г., в дальнейшем сроки их обращения были продлены до июля 2016 г.

7.2. Процедура приватизации

В соответствии с законодательством государственные организации в процессе приватизации могут быть преобразованы в ОАО: со 100%-й долей государства; с участием других, кроме государства, учредителей. Учредителями АО могут быть организации и физические лица, в том числе иностранные.

Преобразование осуществляется на основании предложений коллективов работников организаций, согласованных с соответствующими органами государственного управления. При отсутствии предложений работников организации инициатором приватизации, в целях их финансового оздоровления, может выступать по объектам

республиканской собственности – Совет Министров Республики Беларусь, по объектам коммунальной собственности – соответствующие местные исполнительные и распорядительные органы власти. Решение о преобразовании предприятий в ОАО в соответствии с утвержденными планами преобразования принимаются по предприятиям с численностью работающих: 1000 чел. и более – Госкомимуществом; менее 1000 чел., – областными и территориальными фондами госкомимущества.

План приватизации объектов, находящихся в республиканской собственности, вначале формировался на трехлетний период (отменен в 2012 г.) Госкомимуществом по предложениям органов госуправления, а объектов, находящихся в коммунальной собственности, – в порядке, установленном местными Советами депутатов.

Для приватизации предприятия как имущественного комплекса путем его продажи на аукционе (по конкурсу) орган приватизации создает комиссию, которая:

- определяет состав подлежащего приватизации предприятия;
- выявляет дебиторов и кредиторов;
- готовит предложения по дальнейшему использованию объектов социального назначения, объектов, составляющих исключительную собственность государства, объектов, находящихся только в собственности государства, жилых помещений государственного жилого фонда;
- определяет оценочную стоимость предприятия;
- составляет заключение о начальной цене продажи, условиях продажи.

В состав комиссии по приватизации включаются представители органа приватизации, представители коллектива работников предприятия, представители государственного органа и организации, в подчинении которых находится предприятие.

Состав имущества определяется на основании баланса с учетом инвентаризации имущества и его обязательств. Начальная цена продажи определяется в размере его оценочной стоимости (определяется на первое число месяца и действительна в течение 12 месяцев с даты, на которую она определена). В случае преобразования в АО оценка имущества осуществляется по балансовой стоимости, в случае продажи на торгах – по рыночной стоимости (постановление Госкомимущества № 1 от 04.01.2011 г.).

ТЕМА 8. ОПЕРАЦИИ С НЕДВИЖИМОСТЬЮ НА АУКЦИОНАХ, КОММЕРЧЕСКИХ И ИНВЕСТИЦИОННЫХ КОНКУРСАХ

8.1. Продажа государственного имущества на аукционе

Реализация государственного имущества может осуществляться как прямой продажей, так и продажей через аукционы и конкурсы. Другими операциями с объектами недвижимости являются: тендер (заключение договора подряда) и мена.

Аукционы различаются:

- 1) *по форме проведения*: электронные и традиционные (обычные, благотворительные, презентационные);
- 2) *условиям проведения*: открытые и закрытые;
- 3) *системе проведения*: гласные и негласные (у продавца статус «инкогнито»);
- 4) *формированию цены*: английские, голландские, американские, немецкие, другие.

К особенностям продажи объектов недвижимости через аукционы следует отнести: быструю продажу по максимальной цене; преимущественное назначение недвижимости – квартиры и земельные участки; внесение залога.

Аукцион начинается сразу после вскрытия конвертов с предложениями по цене. При этом предложенная максимальная цена принимается как стартовая, а шаг устанавливается в 5–15 % к стартовой цене. Торги завершаются после трехкратного объявления очередной цены за лот; аукцион признается несостоявшимся, если нет приращения цены к стартовой и менее двух претендентов.

Аукционная продажа квартир. Участники: государственные учреждения; юридические лица негосударственных форм собственности; физические лица; исполкомы.

Право на приобретение имеют: граждане Республики Беларусь; иностранные граждане; лица без гражданства.

Иностранным физическим лицам необходимо иметь постоянное место жительства и законный источник существования в республике, а юридические лица должны быть зарегистрированы на территории Республики Беларусь.

Для участия в аукционе желающие подают заявку и вносят в установленные продавцом сроки залог – 10 % начальной цены, – а также плату за регистрацию. Физическое лицо предоставляет паспорт и справку о доходах. Юридическое лицо предоставляет копии учредительных документов. Заявитель получает от организаторов аукциона билет, который обменивается на номер.

На аукционы могут быть выставлены:

– квартиры и дома, принадлежащие гражданам на праве собственности;

– незаселенные квартиры;

– освобожденные квартиры государственного фонда;

– квартиры, принадлежащие юридическим лицам.

На каждый объект, выставленный на аукционе, собственник предоставляет документы об отсутствии запрета на продажу, отводе земельного участка, технический паспорт, акт оценки объекта.

Победитель аукциона в оговоренные сроки подписывает протокол, выплачивает продавцу денежную сумму, оплачивает затраты на проведение аукциона. Договор нотариально удостоверяется и регистрируется по месту нахождения квартиры.

Аукционы на аренду земельных участков. Аукционы проводятся согласно положению о порядке организации проведения аукционов на заключение договоров аренды земельных участков сельскими, районными и городскими исполкомами (арендодателями). Аукционы являются открытыми, то есть извещение на проведение аукциона публикуется в СМИ и содержит следующие сведения: дату проведения, адрес земельного участка, условия заключения договора аренды, условия развития инфраструктуры, начальную цену, перечень документов, которые необходимо предоставить. К прочим условиям относятся:

– арендодатель определяет источники финансирования аукциона и земельные участки, предлагаемые на аукцион;

– земельные участки должны быть внесены в государственный земельный кадастр;

– участниками аукциона могут быть иностранные физические и юридические лица.

Комиссия принимает заявления, организует осмотр земельных участков в натуре, определяет стартовую цену, проводит аукцион, определяет победителя. Сведения об участниках аукциона не

подлежат разглашению. На аукцион могут продаваться входные билеты. Он проводится при наличии двух и более участников. Договор аренды подписывается в течение 20 дней.

Следует иметь в виду, что последние годы в земельное законодательство республики внесено большое число изменений и дополнений, в том числе и по вопросам продажи и аренды земельных участков.

8.2. Операции с недвижимостью на коммерческих и инвестиционных конкурсах

Конкурсы различаются:

- 1) *по форме проведения*: коммерческие и инвестиционные;
- 2) *условиям проведения*: открытые и закрытые.

Цели продажи объектов недвижимости на *коммерческих конкурсах*: более высокая цена, принятие условий конкурса; преимущественное назначение недвижимости – мелкие и средние объекты.

Цели продажи объектов недвижимости на *инвестиционных конкурсах*: инвестирование в развитие объекта; принятие особых условий; преимущественное назначение объектов – крупные, в том числе и градообразующие.

Конкурс – это способ продажи имущества, когда от покупателя требуется выполнение определенных условий. В коммерческом конкурсе главным является определение максимальной цены, тогда как инвестиционный конкурс предполагает выполнение социальных или инвестиционных условий.

Социальные условия могут предусматривать проведение следующих мероприятий: сохранение определенного числа рабочих мест и создание дополнительных; переподготовку работников; сохранение профиля деятельности объекта.

Инвестиционные условия могут предусматривать реконструкцию объекта, погашение задолженности перед бюджетом и прочими кредиторами, другие условия.

Инвестиционные и социальные условия реализуются за средства победителя, а невыполнение их в установленные сроки влечет расторжение договора купли, аренды.

В общем виде выделяют два направления капиталовложения: в сам объект недвижимости (ремонт здания, помещения и т. д.) и в модернизацию производства.

Инвестиционные программы разрабатываются в форме бизнес-плана и включают: характеристику состояния объекта, оценку материальной базы и экономического положения; проект модернизации; расчеты ТЭП; источники и объемы инвестиций.

Инвестиционная программа разрабатывается претендентом и предоставляется конкурсной комиссии.

Основные этапы коммерческого конкурса: инициирование условий конкурса собственником; создание конкурсной комиссии; реклама конкурса; приемы заявок; рассмотрение предложений, подведение итогов; оповещение участников о итогах конкурса; заключение договора купли-продажи с победителем; публикация результатов конкурса; контроль за соблюдением договора (при инвестиционных условиях).

Нормативно оговорено, что при организации инвестиционного конкурса конкурсная комиссия и собственник могут устанавливать также особые условия.

ТЕМА 9. ОСОБЕННОСТИ РЫНКОВ НЕДВИЖИМОСТИ

9.1. Понятие рисков в сфере недвижимости

В экономике недвижимости большое значение имеет учет рисков. Они могут касаться инвестиционных затрат, длительности жизненного цикла, доходов, получаемых от недвижимости, ее остаточной стоимости и затрат, производимых в период пользования объектом. Поэтому важное значение имеет анализ и оценка рисков.

Риск – это возможность неудач, убытков в предпринимательской деятельности, которые могут повлечь нежелательные последствия, ущерб. Возможности проявления хозяйственного риска могут выражаться не только в потерях от принятия хозяйственных решений. В период нестабильных экономических решений предприятия из возможных решений выбирают такие, при которых учитываются только надежные варианты, хотя при этом предприятия отказываются от более динамичного развития, выбирая медленный путь, приводящий часто к застою, а в некоторых случаях – даже к банкротству. В условиях рыночной экономики возможность и необходимость принятия решений с элементами риска возрастает, поэтому возникает потребность в разработке системы управления риском, позволяющей анализировать виды возможных рисков и оценивать их степень и стоимость, проводить мероприятия по предупреждению и минимизации потерь.

Степень риска в условиях неопределенности оценивается при помощи точки безубыточности, которая позволяет провести финансовый анализ проектов и динамичность основных показателей эффективности (прибыль, рентабельность).

В зависимости от уровня принятия решений различают *глобальный* (общегосударственный) риск и *локальный* (риск на уровне предприятия).

По периоду действия риски подразделяются на долгосрочные, связанные с перспективами развития предприятия, и краткосрочные или конъюнктурные риски.

Анализ рисков может быть *качественным* (определение факторов риска) и *количественным* (определение размера отдельных рисков и риска в целом).

Инвестиции в недвижимость достаточно долго ассоциировались с большими доходами, при этом складывалось впечатление, что риски здесь небольшие.

Когда действительная стоимость недвижимости на рынке падает, оценочная стоимость реагирует на такое снижение с некоторым отставанием. Когда действительная стоимость недвижимости на рынке растет, увеличение оценочной стоимости также происходит с опозданием. Такое отставание усугубляется различной реакцией участников рынка на падение стоимости или ее рост.

На изменение доходов, расходов и максимальной стоимости недвижимости, как известно, влияют темпы инфляции.

Следует помнить, что увеличение доли заемных средств в финансирование объектов недвижимости означает увеличение риска. Риск инвестиций в недвижимость зависит от финансовой устойчивости заказчика (инвестора) и типов финансирования.

Факторами риска в недвижимости являются в первую очередь *экономические риски*. Инвестиции, связанные со строительством, капитальным ремонтом и реконструкцией, часто бывают значительными, кроме того, иногда их требуется оценивать за много лет до реального окончания строительства. Особенно это касается общественных зданий. Увеличение размеров объекта и повышение его качественного уровня по сравнению с первоначально запланированными становятся причиной перерасхода сметы. Часть серьезных ошибок может быть связана с неправильным составлением сметных расчетов; реальные факторы риска могут возникнуть из-за неучтенных сложных геологических условий устройства оснований под фундаменты, при неожиданном наступлении неблагоприятной погоды и прочее.

Другие факторы рисков:

- жизненные циклы недвижимости оказываются короче ожидаемых;
- доходы от недвижимости на протяжении ее жизненного цикла не соответствуют ожиданиям;
- остаточная стоимость недвижимости и связанный с ней доход от продажи может быть меньше;
- затраты на уход оказываются выше запланированных.

Вследствие колебаний рыночной конъюнктуры может колебаться и стоимость жилой недвижимости (в условиях экономического подъема может увеличиться в цене вдвое).

9.2. Рынок недвижимости и его инфраструктура

Рынок недвижимости – это система экономических отношений между участниками рынка по поводу купли-продажи недвижимости, сдачи в аренду, доверительного управления, ипотеки и т. д.

Особенности рынка:

1) на рынке недвижимости всегда существует несбалансированность спроса и предложения; предложение недвижимости из-за длительного цикла строительства неэластично при достаточно эластичном спросе;

2) на этом рынке действует относительно небольшое число покупателей и продавцов, каждый объект уникален, цена сильно зависит от месторасположения объекта и других факторов; по этим причинам рынок недвижимости не может быть рынком чистой конкуренции, это рынок монополистической либо олигополистической конкуренции; покупатели озабочены мошенничеством на этом рынке и предпочитают иметь дело с крупными компаниями, имеющими солидный деловой имидж;

3) осуществимость сделки определяется ожиданиями относительно цен на недвижимость продавцов и покупателей, если ожидания расходятся на 10–15 %, то они преодолимы, но если разница достигает 50 %, то сделка не совершается; при отсутствии достоверной информации собственник недвижимости часто завышает цену и спрос останавливается в ожидании понижения цен;

4) рынок недвижимости развивается циклически: подъемы сменяются спадами, статистика показывает высокую степень связи этих циклов с экономическими циклами;

5) национальный рынок складывается из региональных и локальных рынков, которые могут отличаться друг от друга уровнем цен и рисков;

6) рынок недвижимости подразделяется на первичный и вторичный.

Критерии сегментации жилого рынка недвижимости:

– *на вторичный рынок*: старое жилье; старое жилье после капитального ремонта; дома «сталинского периода»; «хрущевки»; «брежневки»; панельные дома 80–90-х гг. XX ст.; кирпичные дома;

– *первичный рынок*: элитное жилье; качественное жилье; типовое жилье; дешевое жилье.

Основные направления развития рынка недвижимости:

- на рынке жилья неуклонно растет роль первичного рынка;
- возрастает дифференциация между объектами недвижимости по качеству и цене;
- расширяется спектр спроса и предложения на рынке торговой и офисной недвижимости, на услуги рекреационной недвижимости;
- растет количество и многообразие фирм, оказывающих консультационные, маркетинговые, информационные услуги на рынке недвижимости.

9.3. Ценообразование на рынке недвижимости

Рынок недвижимости характеризуется слабостью ценовых механизмов саморегулирования, индивидуальностью ценообразования, высокими транзакционными издержками, низкой ликвидностью товара на рынке, многообразием рисков. В этих условиях анализ состояния рынка недвижимости и получение более или менее надежной информации имеет особое значение.

Информация может быть получена через разовое изучение состояния и тенденций развития и через мониторинг рынка, то есть длительное непрерывное отслеживание многообразных параметров (последнее дорогое, но намного достовернее и применяется на сложившихся стабильных рынках).

Цена на недвижимость во многом определяется соотношением спроса и предложения. Но предложение недвижимости из-за длительного цикла его создания слабо зависит от цены, а в коротком периоде практически от нее не зависит. Поэтому цена на недвижимость в краткосрочном периоде определяется спросом.

Факторы, определяющие спрос на жилую недвижимость:

- платежеспособность населения; уровень инфляции; размеры налогов на недвижимость; риски, связанные с владением недвижимостью;
- изменение общей численности населения (прошлые, текущие и прогнозируемые тенденции);
- изменения в соотношениях между различными слоями населения (миграции, количество браков и разводов и прочее);
- изменения во вкусах и предпочтениях населения;
- условия и доступность источников финансирования.

Факторы, определяющие величину предложения на жилую недвижимость:

- наличие резерва пустующих объектов недвижимости в определенном сегменте рынка;
- объемы нового строительства и затраты на него, в том числе интенсивность строительства;
- положение в строительной отрасли, влияющее на уровень затрат;
- изменения в строительной технологии;
- затраты на улучшение неосвоенных и имеющихся в предложении земельных участков.

Факторы, определяющие спрос и предложение на рынках других видов недвижимости, например, земельных участков, коммерческой недвижимости, несколько отличаются от рынка жилья.

Емкость рынка – это количество объектов того или иного вида недвижимости, которое может быть реализовано на рынке за определенный период времени.

По мнению ряда авторов, изменение стоимости любой недвижимости зависит от ряда факторов, которые проявляются на различных стадиях процесса оценки. Они могут быть отнесены к трем различным *иерархическим уровням оценки*.

Первый уровень (региональный) – уровень влияния факторов,носящих общий характер, не связанных с конкретным объектом недвижимости и не зависящих непосредственно от него, но косвенно влияющих на процессы, происходящие с недвижимостью на рынке, и, следовательно, на оцениваемый объект.

Второй уровень (местный) – уровень влияния локальных факторов в основном в масштабе города или городского района. Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом и анализом аналогичных объектов недвижимости и сделок по ним.

Третий уровень (непосредственного окружения) – уровень влияния факторов, связанных с объектом недвижимости и во многом обусловленных его характеристиками.

Влияние факторов может происходить одновременно на различных уровнях и учитываться последовательно, в зависимости от степени детализации оценки и вида оцениваемой стоимости. Оценщик недвижимости должен установить влияние каждого фактора на итоговую цену, а затем влияние всех факторов в совокупности

и сделать общее заключение о стоимости недвижимости, подтвержденное необходимым обоснованием.

Некоторые исследователи предлагают следующую классификацию:

- первый уровень: социальные, экономические, физические, политические (административные);

- второй уровень: местоположение, условия продаж, условия финансирования;

- третий уровень: физические характеристики, архитектурно-строительные особенности, финансово-эксплуатационные расходы; доходы, генерируемые объектом недвижимости.

ЛИТЕРАТУРА

1. Экономика и управление недвижимостью : учебник для вузов / под общ. ред. П. Г. Грабового. – Смоленск : Смоллин Плюс; М. : АСВ, 1999. – 567 с.
2. Асаул, А. Н. Экономика недвижимости : учебник для вузов по специальности «Экономика и управление на предприятии» / А. Н. Асаул. – СПб. : Питер, 2013. – 621 с.
3. Горемыкин, В. А. Экономика недвижимости : учебник для вузов / В. А. Горемыкин. – М. : Проспект, 2012. – 835 с.
4. Сияк, Н. Г. Менеджмент на рынке недвижимости : пособие для студентов учреждений высшего образования по специальности 1-26 02 02 «Менеджмент» (по направлениям) / Н. Г. Сияк, С. А. Шаров, Е. В. Россоха. – Минск : БГТУ, 2013. – 206 с.
5. Экономика недвижимости : учебно-методический комплекс для студентов специальности 1-70 02 02 «Экспертиза и управление недвижимостью»: в 2 ч. / А. Н. Якубкин. – Новополоцк : ПГУ, 2011. – Ч. 1. – 252 с.
6. Игнатов, Л. Л. Экономика недвижимости : учебно-методическое пособие / Л. Л. Игнатов. – М. : МГТУ им. Н. Э. Баумана, 2003. – 168 с.
7. Перепланировка : советы юриста / Д. Е. Четвериков. – Минск : Изд-во Гревцова, 2009. – 96 с.
8. Нестеровский, Е. А. Государственная регистрация недвижимости : учебное пособие / Е. А. Нестеровский. – Минск : ИВЦ Минфина, 2005. – 303 с.
9. Баниконская, О. А. Земельное право. Практикум : учебное пособие / О. А. Баниконская, И. П. Манкевич. – Минск : Изд-во Гревцова, 2011. – 296 с.
10. Рабинович, Б. М. Экономическая оценка земельных ресурсов и эффективности инвестиций : пособие / Б. М. Рабинович. – М. : Филинь, 2012. – 224 с.
11. Прорвич, В. А. Основы экономической оценки городских земель : пособие / В. А. Прорвич. – М. : Дело, 2012. – 320 с.

Учебное издание

ВИНОКУРОВА Наталья Евгеньевна
ЛЯХ Юлия Вадимовна

ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ

Учебно-методическое пособие
для студентов дневной и заочной формы обучения
специальности 1-70 02 02 «Экспертиза и управление
недвижимостью»

Редактор *Т. В. Грищенкова*
Компьютерная верстка *А. Е. Дарвиной*

Подписано в печать 21.12.2016. Формат 60×84 ¹/₁₆. Бумага офсетная. Ризография.
Усл. печ. л. 3,95. Уч.-изд. л. 3,09. Тираж 100. Заказ 440.

Издатель и полиграфическое исполнение: Белорусский национальный технический университет.
Свидетельство о государственной регистрации издателя, изготовителя, распространителя
печатных изданий № 1/173 от 12.02.2014. Пр. Независимости, 65. 220013, г. Минск