

Тема:

Особенности земли как товара

- 2.1 Понятие «земля-товар»
- 2.2 Потребительские свойства земли как товара

Понятие недвижимости, как и любое другое понятие, состоит из трех необходимых элементов:

- 1) *наименование* – знак (термин), закрепленный за объектом, в данном случае – это «недвижимость»;
- 2) *содержание* – совокупность отличительных признаков, ядром которых является сущностное свойство – неподвижность, непеременяемость в пространстве, непотребляемость, долговечность и др.;
- 3) *объем* – множество (класс) предметов, отображаемых в данной категории, – земельные участки, здания, сооружения и т. д.

- Юридическое понятие недвижимости в правовых системах разных стран, в том числе и в России, опирается на ключевое для недвижимости понятие **земельного участка**. Земельный участок лежит в основе конструирования правовой доктрины и законодательного регулирования понятия недвижимости.

Согласно п. 1 ст. 130 ГК РФ

- К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся **земельные участки**, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.
 - *К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Кроме того, в соответствии с п. 1 ст. 132 ГК РФ недвижимостью признается предприятие в целом как имущественный комплекс.*
- Законодатель допускает, что законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.*

- Недвижимое имущество принято рассматривать как физический объект, объект экономических отношений, объект правоотношений, объект социальных отношений.

Характеристики недвижимого имущества как физического объекта:

- местоположение; площадь и границы; объем; размер (высота, длина, ширина); форма участка; ландшафт; запасы ископаемых; тип почв; физические характеристики; внешняя среда; архитектура и материалы; внутренняя планировка; долговечность; целевое назначение; пространственная ориентация; неподвижность.

Характеристики недвижимого имущества как объекта экономических отношений:

- товар; капитал в вещной форме; полезность; доходность; издержки содержания; ликвидность; финансовая активность; стоимость, цена; налогообложение; инвестирование; спрос и предложение; уникальность; капиталоемкость; средство производства.

Классы энергетической эффективности

Обозначение класса энергетической эффективности	Наименование класса энергетической эффективности	Величина отклонения значения фактического удельного годового расхода энергетических ресурсов от базового уровня, %
A++	Близкий к нулевому	–75 включительно и менее
A+	Высочайший	От –60 включительно до –75
A	Очень высокий	От –45 включительно до –60
B	Высокий	От –30 включительно до –45
C	Повышенный	От –15 включительно до –30
D	Нормальный	От 0 включительно до –15
E	Пониженный	От +25 включительно до 0
F	Низкий	От +50 включительно до +25
G	Очень низкий	Более +50

Характеристика недвижимого имущества в качестве объекта правоотношений

включает в себя:

- 1) право собственности;
- 2) вещные права;
- 3) право залога;
- 4) право аренды;
- 5) право застройки;
- 6) сервитут.

Социальная роль

- недвижимого имущества состоит в удовлетворении физиологических, психологических, интеллектуальных и других потребностей. Владение недвижимостью престижно в общественном сознании и необходимо для формирования цивилизованного среднего социального слоя.

В рыночной среде земля имеет многофункциональное назначение:

- 1) выполняет экологическую функцию в качестве природного объекта;
- 2) земля (ее поверхность или пространственный базис) является объектом хозяйствования; в понятие земли в данном случае включается и почва;
- 3) играет социальную роль – является местом обитания людей;
- 4) выполняет политическую функцию – земля как территория Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципальных образований.

- В силу перечисленных выше фактов земля, как **невосполнимый природный ресурс многофункционального значения**, имеет особый юридический статус.
- Рынок земли, как средство законного перераспределения земель между собственниками экономическими методами, объективно регулируется различными ограничениями и нормами.

1. Постоянные ограничения права собственности на землю, обусловленные ограниченностью ее в природе и незаменимостью в предпринимательской деятельности, включают:

- 1) систему зонирования;
- 2) рациональное использование и охрану земель;
- 3) контроль окружающей среды;
- 4) защиту законных прав и интересов других собственников, арендаторов и пользователей земли;
- 5) соблюдение условий использования особо охраняемых территорий и охранных зон;
- 6) учет строительных норм и правил, правил планировки и застройки населенных пунктов;
- 7) принудительный выкуп земель у собственника для государственных и муниципальных нужд и др.

2. Временные ограничения права собственности:

- 1) строго целевое использование;
- 2) возможность купли и продажи сельскохозяйственных земель при условии сохранения их целевого назначения;
- 3) изъятие неиспользуемых земельных участков;
- 4) ограничение оборотоспособности отдельных категорий земель.

В настоящее время в Российской Федерации нет единого классификатора объектов недвижимости. Но имеется «Общероссийский классификатор основных фондов (ОКОФ) ОК 013-2014 (СНС 2008)», действующий с 01.01.2017.

включает:

жилые здания и помещения;

здания (кроме жилых) и сооружения и
расходы на улучшения земель;

- Признаки классификации – это наиболее существенные и практически важные свойства и характеристики объектов, служащие основанием для их группировки или деления.
- Классификация объектов недвижимости - по объектам, классификационным признакам и методам.

Объекты:

- земельные участки;
- здания и сооружения;
- помещения;
- леса и многолетние насаждения;
- участки недр;
- водные объекты;
- предприятия;
- приравненные предметы;
- имущественные права;
- иные вещи.

Классификационные признаки:

- функциональное назначение;
- капитальность;
- строительный материал;
- срок службы;
- особенность конструкции;
- этажность;
- количество комнат, помещений;
- удобства;
- местоположение;
- тип почв;
- иные признаки.

Методы классификации:

- *Иерархический метод* классификации – это последовательное (по ситуациям) разделение множества недвижимых объектов на соподчиненные группы.
- *Фасетный метод классификации* предполагает параллельное разделение множества объектов недвижимости на независимые группы (виды, подвиды).

Классификация объектов недвижимости

Классификационные признаки	Виды недвижимости одной ступени
Функциональное название	<ul style="list-style-type: none">– производственные – прямо или косвенно участвуют в создании товара;– непроизводственные – не участвуют в создании товара, а обеспечивают условия для обслуживания и проживания населения
Происхождение (воспроизводимость в натуральной форме)	<ul style="list-style-type: none">– невозпроизводимые: земельные участки, недра, природные комплексы;– воспроизводимые (искусственные): здания, сооружения

Продолжение таблицы

Классификационные признаки	Виды недвижимости одной ступени
Степень готовности к эксплуатации	<ul style="list-style-type: none"> – введенные в эксплуатацию; – незавершенное строительство
Форма собственности	<ul style="list-style-type: none"> – частная (граждан, юридических лиц); – государственная (федеральная, субъектов федерации); – муниципальная (сельское поселение, муниципальный район, городской округ, городское поселение)
Отраслевая принадлежность	<ul style="list-style-type: none"> – промышленные, строительные, сельскохозяйственные, жилищно-коммунальные, культурно-бытовые и др.
Возможность приватизации	<ul style="list-style-type: none"> – запрещенные; – по разрешению правительства; – свободно приватизируемые

Общая характеристика и распределение земель как товара по целевому назначению

Категории земель	Функции земли как товара
1. Сельскохозяйственного назначения	Приватизация, купля-продажа и другие сделки с земельными участками (пашни, сенокосы, пастбища и другие сельскохозяйственные угодья)
2. Населенных пунктов	Купля-продажа и другие сделки с земельными участками, находящимися в частной, государственной и муниципальной собственности

продолжение

Категории земель	Функции земли как товара
3. Промышленности, энергетики, транспорта... и иного специального назначения	Оборотоспособность земельных участков ограничивается законодательством
4. Особо охраняемых территорий и объектов	Законодательством предусмотрено изъятие и ограничение в обороте земельных участков

продолжение

Категории земель	Функции земли как товара
5. Земли лесного фонда	Лесные участки не являются объектами недвижимости, и их использование регулируется земельным и лесным законодательством
6. Земли водного фонда	Водные объекты не являются объектами недвижимости, и их использование регулируется земельным и водным законодательством

продолжение

Категории земель	Функции земли как товара
7. Земли запаса	Сделки с землями запаса, находящимися в государственной или муниципальной собственности, допускаются после перевода их в другую категорию земель

Налоговая классификация предусматривает выделение следующих категорий недвижимости:

- коммерческая, используемая для бизнеса и приносящая рентный доход;
- личная жилая собственность;
- предназначенная для продажи как товар с целью получения прибыли лиц, осуществляющих сделки с недвижимостью;
- объекты инвестиции, обеспечивающие чистый доход, возврат вложенного капитала.

Выделяют также рекреационную недвижимость сфер отдыха, институциональную – здания органов власти, учебных заведений и другого специального назначения.

Недвижимое имущество как товар

- – это объект сделок, удовлетворяющий различные реальные или потенциальные потребности и имеющий определенные качественные и количественные характеристики. Право собственности на недвижимость включает право владения, пользования и распоряжения. Недвижимое имущество рассматривается также как услуга – возможность использования недвижимости для соответствующих целей.

- Недвижимые вещи как товар включают в себя одновременно и благо, необходимое потребителям, и затраты, или инвестиции, без которых владение и пользование ими практически невозможно. Эти качества недвижимости проявляются в виде их:
 - 1) полезности;
 - 2) редкости;
 - 3) ограниченности;
 - 4) капиталоемкости.

- *Полезность* – это способность недвижимости удовлетворять потребности владельца именно в данном месте и в течение соответствующего периода времени.

Полезность может быть представлена как красивый вид из окна, озеленение территории, наличие водоёмов, развитая инфраструктура.

Специфические свойства земли как товара

Потребительские свойства	Характеристика
1. Назначение	Многофункциональное экологическое, социальное и экономическое, средство производства, предмет труда, пространственный базис любого бизнеса
2. Форма функционирования в сфере предпринимательства	Натурально-вещественная и стоимостная
3. Происхождение	Невоспроизводимая, естественная часть природы, базовый ресурс всех благ, существует независимо от воли людей

Потребительские свойства	Характеристика
4. Степень подвижности	Абсолютно неподвижна, нельзя физически переместить в более удобное место, большая зависимость цены от местоположения
5. Длительность хозяйственного кругооборота	Бесконечное использование в общем и частном производстве
6. Состояние потребительской формы в процессе использования	Сохранность натуральной формы в течение всего периода использования и неиспользования

Потребительские свойства	Характеристика
7. Износ в процессе использования	Не изнашивается, не разрушается, не теряет своих полезных свойств, а улучшается при рациональном использовании
8. Изменение стоимости во времени	Потенциально стоимость не снижается, а повышается из-за растущего ее дефицита, инфляции и прочих факторов
9. Количество	Постоянно, не воспроизводится в природе

Потребительские свойства	Характеристика
10. Качество	Определяется уникальным местоположением и плодородием, восстанавливаемым естественным путем, ресурсом, ландшафтом и т. д.
11. Взаимозаменяемость	Не может быть заменена никаким другим ресурсом
12. Оборотоспособность на рынке	Отдельные виды земель ограничены или исключены из хозяйственного оборота (земли лесного фонда, водные объекты, особо охраняемые природные территории, земли общего пользования, земли обороны)

Потребительские свойства	Характеристика
13. Возможность сервитута	Право ограниченного пользования чужим земельным участком (публичный сервитут)
14. Формирование потребительской стоимости	Осуществляется естественными силами в течение тысячелетий, приложением труда и капитала
15. Особый способ распоряжения землей	1. Принятие организационно-распорядительного решения 2. Землеустроительные и кадастровые работы

- Общие потребности, удовлетворяемые землей как товаром
(см. след. слайд)



Земля – товар

Уровни потребности людей

Характеристики форм реализации

Физиологические, базовые

1. Место и всеобщее условие жизнедеятельности человека.
2. Важнейший природный ресурс. 3. Базис экосистем и производственный ресурс

Безопасности

1. Гарантия стабильного бизнеса, сохранения и накопления капитала.
2. В естественном состоянии обеспечивает экологическую безопасность, биологическое очищение внешней среды бизнеса.
3. Снижение риска для жизни и здоровья людей

Социальные

1. Престижность владения землей, повышение статуса человека. 2. Формирование чувства собственного достоинства. 3. Основа гордости и славы

Психологические

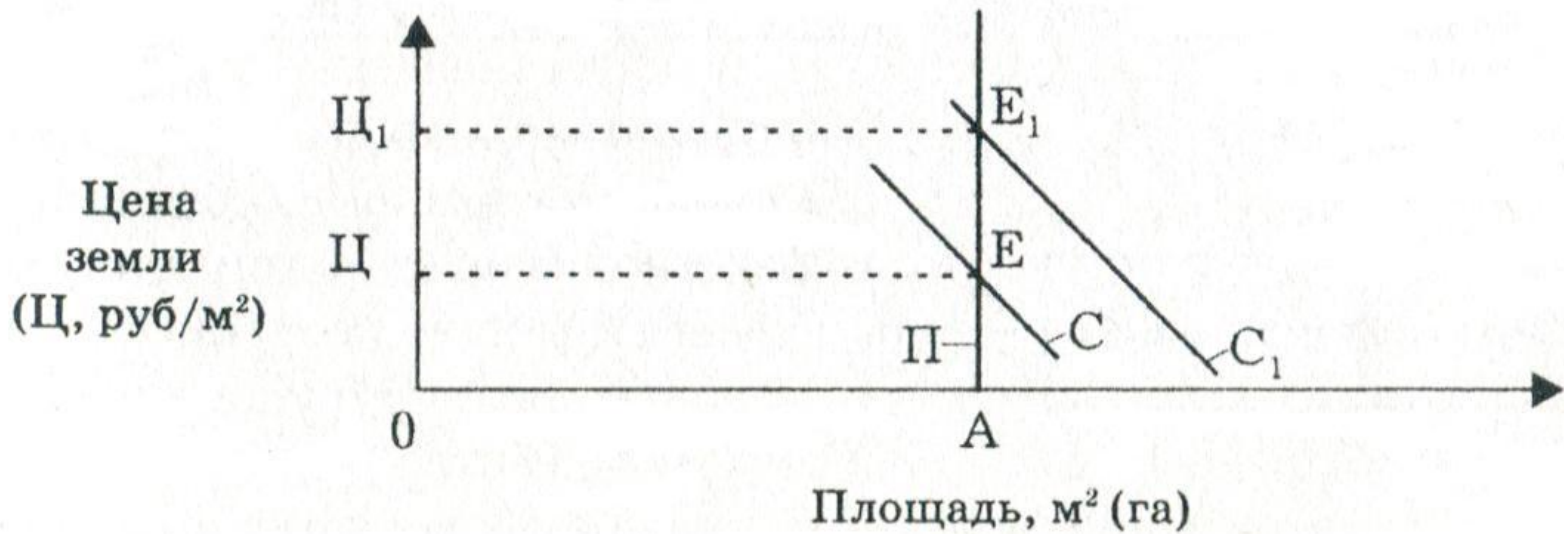
1. Удовлетворение духовных потребностей людей в уважении и признании. 2. Обеспечение психологического удовлетворения, оценки личности, потребности общаться с природой

Интеллектуальные

1. Объект познания, саморазвития и самовыражения в науке, технике, сельском хозяйстве и других сферах. 2. Предмет самореализации творческого потенциала людей

- Как и любой товар, недвижимость имеет потребительскую и рыночную стоимость. **Потребительская стоимость** отражает стоимость вещей для конкретного пользователя. **Рыночная стоимость** – это наиболее вероятная цена продажи их на открытом и конкурентном рынке. Земля и некоторые другие недвижимые вещи включаются в экономический оборот как ресурсы, не имеющие альтернатив взаимозамещения во многих сферах деятельности.

Кривая спроса и предложения земли на рынке в краткосрочный период



*"Покупайте землю - ведь ее уже
больше никто не производит"*

Марк Твен

