

С. Н. МАКСИМОВ

# ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ

**УЧЕБНИК**

*Для студентов  
учреждений высшего профессионального образования,  
обучающихся по специальности  
«Экономика и управление на предприятиях» (по отраслям)*



Москва  
Издательский центр «Академия»  
2010

УДК 332.28(075.8)

ББК 65я73

М171

Рецензенты:

декан факультета экономики недвижимости Академии народного хозяйства  
при Правительстве Российской Федерации, д-р экон. наук,  
профессор *Е. В. Иванкина*;  
профессор кафедры общего и стратегического менеджмента  
Государственного университета — Высшей школы экономики,  
д-р тех. наук *М. М. Соловьев*

**Максимов С. Н.**

М171 Экономика недвижимости : учеб. для студ. учреждений  
высш. проф. образования / С. Н. Максимов. — М. : Издатель-  
ский центр «Академия», 2010. — 320 с.

ISBN 978-5-7695-6852-7

В книге изложены основы экономики недвижимости. Особое внимание  
уделено природе недвижимости как экономического актива, особенностям  
рынка недвижимости. Представлены экономические основы развития и  
управления недвижимостью. Приведена актуальная информация о состо-  
янии рынка недвижимости.

Предназначен для студентов учреждений высшего профессионально-  
го образования, обучающихся по экономическим специальностям.

УДК 332.28(075.8)

ББК 65я73

*Оригинал-макет данного издания является собственностью  
Издательского центра «Академия», и его воспроизведение любым способом  
без согласия правообладателя запрещается*

© Максимов С. Н., 2010

© Образовательно-издательский центр «Академия», 2010

© Оформление. Издательский центр «Академия», 2010

ISBN 978-5-7695-6852-7

# ОГЛАВЛЕНИЕ

Предисловие .....	3
<b>Модуль 1. Недвижимость как экономический актив .....</b>	<b>5</b>
1.1. Понятие недвижимого имущества .....	5
1.2. Элементы объекта недвижимого имущества и их взаимодействие .....	12
1.3. Физические особенности недвижимости и их влияние на функционирование рынка недвижимости .....	18
1.4. Юридические особенности недвижимости и их воздействие на рынок недвижимости .....	22
1.5. Двойственная природа недвижимости как экономического актива .....	36
<b>Модуль 2. Рынок недвижимости и его функционирование .....</b>	<b>46</b>
2.1. Рынок недвижимости и его характеристики .....	46
2.2. Взаимосвязь рынка капиталов и рынка товаров в функционировании рынка недвижимости .....	49
2.3. Рынок недвижимости в системе рыночной экономики .....	55
2.4. Особенности формирования и взаимодействия предложения и спроса на рынке недвижимости .....	61
2.5. Риски на рынке недвижимости .....	64
2.6. Структурирование рынка недвижимости .....	67
2.7. Первичный и вторичный рынки недвижимости и их взаимодействие .....	74
2.8. Профессиональные участники рынка недвижимости и их функции .....	79
<b>Модуль 3. Методологические и методические основы анализа рынка         недвижимости .....</b>	<b>83</b>
3.1. Анализ рынка и его направления .....	83
3.2. Сбор и систематизация информации о рынке .....	86
3.3. Интерпретация рыночной информации. Технический и фундаментальный анализ рынка .....	99
3.4. Учет особенностей становления и развития рынка недвижимости в современной России .....	108
3.5. Фактор времени на рынке недвижимости .....	113

<b>Модуль 4. Экономика объекта недвижимости</b> .....	116
4.1. Объект недвижимости как результат взаимодействия факторов производства .....	116
4.2. Рента на рынке недвижимости .....	120
4.3. Аренда недвижимости и арендная плата .....	131
4.4. Показатели, отражающие доходность использования объектов недвижимости .....	136
4.5. Операционные расходы и их составляющие .....	148
4.6. Арендные отношения в государственном секторе экономики .....	153
<b>Модуль 5. Основы оценки стоимости недвижимости</b> .....	163
5.1. Методологические основы оценки стоимости недвижимости .....	163
5.2. Оценка недвижимости как процесс выявления ее стоимости .....	168
5.3. Принципы оценки недвижимости .....	173
5.4. Подходы к оценке стоимости недвижимости и методы оценки .....	183
5.5. Особенности оценки отдельных типов недвижимости .....	198
<b>Модуль 6. Основы управления недвижимостью</b> .....	202
6.1. Понятие управления недвижимостью .....	202
6.2. Цели и уровни управления недвижимостью .....	206
6.3. Особенности управления инвестиционной и операционной недвижимостью .....	213
6.4. Содержание деятельности по управлению объектом недвижимости .....	223
<b>Модуль 7. Основы девелопмента недвижимости</b> .....	226
7.1. Понятие девелопмента недвижимости. Этапы девелопмента .....	226
7.2. Функции девелопера .....	233
7.3. Оценка проектов девелопмента .....	237
7.4. Источники и механизмы финансирования проектов девелопмента .....	242
<b>Модуль 8. Экономические основы ипотечного кредитования</b> .....	255
8.1. Сущность и принципы ипотечного кредитования .....	255
8.2. Модели ипотечного кредитования .....	258
8.3. Типы ипотечных кредитов .....	262
8.4. Риски ипотечного кредитования .....	267
8.5. Состояние, проблемы и перспективы ипотечного кредитования в России .....	269

<b>Модуль 9. Государственное регулирование рынка недвижимости .....</b>	<b>273</b>
9.1. Основные направления государственного регулирования сферы недвижимости .....	273
9.2. Регулирование землепользования и градостроительной деятельности .....	275
9.3. Налогообложение недвижимости .....	286
9.3.1. Место налогообложения недвижимости в налоговой системе .....	286
9.3.2. Основные характеристики налогообложения недвижимости в России .....	294
Приложение 1. Классы недвижимости в Великобритании (в соответствии с Порядком городского и сельского планирования от 1987 г.) .....	300
Приложение 2. Показатели, используемые ведущими английскими компаниями при анализе рынка недвижимости, и возможности их применения в России .....	304
Тесты для самоконтроля .....	310
Ответы на тесты .....	312
Список литературы .....	313

# ПРЕДИСЛОВИЕ

Экономика недвижимости — экономическая дисциплина, изучающая недвижимость как особый экономический актив, который в условиях рыночной экономики выступает в разных качествах: и как объект экономического оборота, и как важнейшая составная часть активов любого предприятия, и как самостоятельный объект управления и развития. В центре внимания экономики недвижимости — специфика реализации общих экономических закономерностей в сфере недвижимости, особенности функционирования рынка недвижимости, теоретические основы оценки, управления и развития недвижимости.

Изучение экономики недвижимости опирается на знания, полученные в ходе изучения экономической теории, экономики предпринимательства, экономики предприятия, ряда других дисциплин, и связано с такими курсами, как финансовый и инвестиционный менеджмент, анализ инвестиционных проектов, экономика природопользования. В свою очередь экономика недвижимости является теоретической основой для ряда специальных прикладных дисциплин: оценки недвижимости, управления недвижимостью, управления инвестиционно-строительными проектами, представляя собой своеобразный мостик между теорией и практикой.

В ходе изучения дисциплины решаются следующие основные задачи:

- раскрытие экономической природы недвижимости и ее особенностей как экономического актива;
- разъяснение сущности, специфики и структуры рынка недвижимости, закономерностей и экономико-правовых аспектов его функционирования;
- раскрытие особенностей ценообразования на рынке недвижимости;
- раскрытие природы и форм доходов и издержек, связанных с владением недвижимостью;
- изложение теоретических основ и введение в проблемы оценки, финансирования, девелопмента и налогообложения недвижимости;
- изложение вопросов государственного регулирования рынка недвижимости.

В соответствии с этими задачами в настоящем учебнике раскрываются следующие вопросы:

- физическая, юридическая и экономическая природа недвижимости;
- особенности недвижимости как экономического актива;
- сущность, структура и особенности рынка недвижимости;
- место рынка недвижимости в системе рыночной экономики;
- рента и арендная плата на рынке недвижимости;
- формирование доходов от недвижимости и расходов, связанных с владением недвижимостью;
- теоретические и методические основы оценки стоимости недвижимости;
- экономические основы управления недвижимостью;
- государственное регулирование сферы недвижимости.

Для удобства изучения материалов учебника в тексте выделены ключевые положения и определения. Приведены примеры практического использования тех или иных знаний, ситуации и вопросы для самостоятельного анализа, вопросы для самоконтроля, дополнительные сведения для заинтересованных читателей.

Предваряя изучение дисциплины, хотел бы напомнить читателям слова Дж. Кейнса: «Изучение экономики не требует специальных талантов и необыкновенной одаренности, но сколь мало число тех, кто преуспевает в ней. Возможно, разгадка кажущегося парадокса такова: хороший экономист должен обладать редким сочетанием навыков. В той или иной мере он должен быть одновременно математиком, историком, государственным деятелем и политиком. Рассматривая частности, он должен держать в уме целое и умело совмещать размышления над абстрактным и конкретным. Он должен изучать настоящее в свете прошлого, не забывая о будущем. Он должен являть собой образец целеустремленности и беспристрастности».

Хотелось бы, чтобы читатели помнили об этом, изучая любую экономическую науку, в том числе и экономику недвижимости.

# МОДУЛЬ 1

## НЕДВИЖИМОСТЬ КАК ЭКОНОМИЧЕСКИЙ АКТИВ

### Цели изучения модуля

Материалы модуля содержат исходные принципиальные положения, создающие основу для понимания предмета и особенностей экономики недвижимости как экономической науки и учебной дисциплины.

После изучения материалов модуля вы узнаете:

- каков юридический и экономический смысл понятия «недвижимое имущество»;
- каковы взаимосвязь и различия понятий «недвижимое имущество», «недвижимая собственность», «недвижимость»;
- в чем смысл, теоретическое и практическое значение выделения понятий «улучшения» и «принадлежности»;
- почему важно, что объект недвижимости представляет собой результат взаимодействия земли и внеземельных факторов производства;
- какое влияние оказывают физические и юридические особенности недвижимости на специфику ее рыночного оборота;
- в чем состоит двойственная природа недвижимости как экономического актива и что дает ее понимание для уяснения специфики рынка недвижимости.

### 1.1. Понятие недвижимого имущества

Недвижимость — одна из основных и масштабных составляющих национального богатства любой страны мира и имущества большинства населения. Одновременно недвижимость — основа для любой хозяйственной жизнедеятельности человечества: ни один экономический или социальный процесс не протекает без

использования недвижимости, прежде всего земли как ее важнейшей составляющей.

Тем важнее понимание природы недвижимости как экономического актива и законов ее эффективного использования.

Недвижимое имущество как понятие, отражающее особый в юридическом и экономическом отношении класс вещей, имеет длительную историю применения.

В мировой истории оно появляется практически вместе с началом становления активной производительной деятельности человека и регулярного производства товаров, с развитием товарно-денежных отношений и появлением частной собственности.

Собственно термин «недвижимое и движимое имущество» в России впервые появился в законодательстве во времена правления Петра I в Указе от 23 марта 1714 г. «О порядке наследования в движимых и недвижимых имуществах», в соответствии с которым под недвижимыми вещами понимались земли, заводы, фабрики, строения. В XIX в. понятие «недвижимое имущество» закрепляется в Своде законов Российской империи: «Недвижимыми имуществами признаются по закону земли и всякие угодья, дома, заводы, фабрики, лавки, всякие строения и пустые дворовые места, а также железные дороги».

С переходом к советскому хозяйственному строю и ликвидацией частной собственности на землю в соответствии с Гражданским кодексом РСФСР от 1922 г. деление имущества на движимое и недвижимое упразднено. Понятие «недвижимое имущество» почти на 70 лет выпало из общественно-экономического лексикона и употреблялось исключительно при обращении к зарубежному праву: «Недвижимость в феодальном и буржуазном праве — земельные участки, стоящие на них капитальные здания, сооружения и некоторые другие объекты. В советском праве нет деления вещей на движимые и недвижимые, так как земля — исключительная собственность государства»<sup>1</sup>.

Понятие «недвижимое имущество» появляется в документе под названием «Основы гражданского законодательства Союза ССР» (М., 1991): «К недвижимому имуществу относятся земельные участки и все, что прочно с ними связано, как то: здания, сооружения, предприятия, иные имущественные комплексы, многолетние насаждения» (ст. 4).

Окончательно же понятие «недвижимость» вошло в хозяйственную практику после принятия Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ), вступившего в силу с января 1995 г.

В настоящее время определение этого понятия выглядит следующим образом:

---

<sup>1</sup> Советский энциклопедический словарь. — М., 1979. — С. 356.

---

*Недвижимые вещи* (недвижимое имущество, недвижимость) — это земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства (ГК РФ, ст. 130).

---

Как видно, определение находится в русле традиционной трактовки понятия «недвижимое имущество». Вместе с тем в той же статье ГК РФ к недвижимому имуществу отнесены вещи, которые по своим свойствам существенно выпадают из приведенного ранее ряда, например подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Также законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Таким образом, неразрывная связь с землей с юридической точки зрения не является единственным критерием для отнесения той или иной вещи к недвижимому имуществу: «Характерным признаком для большинства объектов недвижимости является их неразрывная связь с землей...»<sup>1</sup>. Большое значение имеет признание законодательством того или иного имущества недвижимым.

В связи со сказанным следует различать юридическое и экономическое определения недвижимого имущества.

Юридическое определение недвижимого имущества («недвижимость по закону») подводит под этот термин две группы вещей, физически существенно отличающихся друг от друга: «недвижимость по природе» (земля и все, что прочно с ней связано) и «квазинедвижимость» (вещи движимые, но в юридическом отношении приравненные к недвижимому имуществу):

Недвижимость по закону =  
= Недвижимость по природе + Квазинедвижимость.

Различия в физической природе вещей, отнесенных к недвижимому имуществу, не означают отсутствия единых экономических характеристик у этих вещей.

Общей экономической характеристикой недвижимости по природе и квазинедвижимости является возможность потенциально высоких внешних эффектов (в том числе отрицательных).

Способ, которым собственник (пользователь) использует недвижимое имущество, не безразличен окружающим, поскольку при определенных условиях может нанести им вред. В качестве вари-

---

<sup>1</sup> Гражданское право. В 2 ч. Ч. 1 / под ред. Ю.К. Толстого, А.П. Сергеева. — СПб., 1996. — С. 156.

антов такого вреда может выступать и отрицательное эстетическое впечатление, и разрушение целостности городского пространства, и прямой материальный ущерб (например, при несоблюдении санитарных требований), и даже причинение вреда здоровью человека (например, при несоблюдении правил использования воздушного пространства).

Способ использования недвижимого имущества не безразличен обществу, а потому оно в лице законодателя объединяет недвижимость по природе и квазинедвижимость под общим понятием «недвижимое имущество» и устанавливает для всех вещей, подпадающих под него, особый режим функционирования (государственный учет и регистрация, ограничения) в пользовании и обороте и пр.), хотя способы регистрации и учета могут отличаться для различных видов недвижимого имущества.

Следует обратить внимание на то, что внешние эффекты от использования недвижимого имущества могут быть не только отрицательными, но и положительными. Например, проведение дренажных работ на одном участке земли может привести к повышению качества соседнего участка, возведение дороги — к повышению доступности расположенных рядом с ней земельных участков, что в свою очередь может рассматриваться как фактор, повышающий ценность соответствующих земельных участков с точки зрения их приобретателей.

В некоторых странах, например в Великобритании, для подобно-го повышения ценности введено понятие *betterment* (как синоним улучшений, полученных не вследствие активности владельца участка, а благодаря усилиям государства, муниципалитета и пр.). Для случаев такого «незаработанного» роста стоимости применяется налог на прирост капитала, изымаемый в пользу общества.

Аналогичные процессы можно наблюдать и в любом регионе России. Например, в Санкт-Петербурге существенный прирост стоимости характерен для земельных участков, расположенных вдоль строящейся кольцевой автодороги.

Независимо от того, отрицательный или положительный внешний эффект имеет место, в любом случае может возникнуть потребность в его оценке, что должно являться одним из предметов деятельности на рынке недвижимости.

Наличие общих черт у недвижимости по природе и квазинедвижимости не означает отсутствия существенных различий между ними, прежде всего в экономическом аспекте: земельный участок — совершенно иной экономический объект, чем морское или воздушное судно.

Как объект экономических отношений недвижимость по природе по своим характеристикам существенно отличается от движимого имущества, в том числе и от квазинедвижимости.

Понятия «недвижимость по природе» и «квазинедвижимость» присутствуют в законодательстве такой страны, как Франция. Например, в ст. 518 Французского гражданского кодекса говорится: «Земельные участки и строения являются недвижимыми по их природе»<sup>1</sup>.

Следует отметить, что в соответствии со ст. 132 ГК РФ предприятие как имущественный комплекс признается недвижимостью, потому что, во-первых, в состав любого предприятия входят объекты недвижимого имущества, во-вторых, предприятие может быть объектом экономического оборота.

Собственно предметом экономики недвижимости и связанных с ней дисциплин является изучение экономических закономерностей использования, обращения и развития недвижимости по природе. Однако это изучение должно осуществляться с учетом того, что недвижимое имущество является важнейшим активом любого предприятия. При этом имеются в виду не только земельные участки с находящимися на них зданиями и сооружениями, но и участки недр, которые для предприятий некоторых отраслей экономики (горнодобывающая промышленность, нефтяная промышленность и т. п.) имеют исключительно важное значение.

С экономической точки зрения *недвижимое имущество* — это родовое понятие, отражающее определенный класс вещей, общим признаком которых является прочная связь с землей, так что в качестве недвижимого имущества могут выступать вещи, либо состоящие из земли, либо включающие в себя землю как базовый элемент.

Что же касается понятия «*объект недвижимого имущества*», то под ним следует понимать отдельную вещь, принадлежащую к данному классу: земельный участок и принадлежащие ему здания, сооружения, многолетние насаждения и пр.

Исходным является именно земельный участок, который можно назвать главной составляющей любого объекта недвижимого имущества.

Может быть объект недвижимого имущества, состоящий только из земельного участка, но не может быть объекта недвижимого имущества, не включающего в себя земельный участок.

Ведущая роль земли как конституирующего элемента недвижимого имущества признается и подчеркивается в законодательствах практически всех стран с развитыми правовыми системами. На-

---

<sup>1</sup> Земельный участок. Собственность, аренда и иные права в Российской Федерации и иностранных государствах / под ред. В. В. Залесского. — М., 2005. — С. 47.

пример, законодательства Германии, Великобритании, Франции рассматривают строения как существенные составные части земельного участка.

Земля — основной невоспроизводимый ресурс общества, в значительной степени определяющий масштабы национального богатства страны. По оценкам Роснедвижимости на конец 2006 г. суммарная кадастровая стоимость всех земель России составила 23,6 трлн р. (ВВП России в 2006 г. составил около 27 трлн р.). В США в 2005 г. стоимость земли составила 33 трлн долл. (ВВП — 12,6 трлн долл.)<sup>1</sup>.

Необходимо иметь в виду, что при определении недвижимого имущества как общего родового понятия достаточно указания на главный качественный признак всех вещей, относящихся к этому роду, — неразрывную связь с землей.

Однако когда речь идет не о родовом понятии, а об индивидуальном объекте, то такой качественной характеристики уже недостаточно: возможности использования объекта недвижимого имущества тем или иным образом будут определяться, прежде всего, его количественными характеристиками: координатами, площадью, конфигурацией участка.

Объект недвижимого имущества всегда определен качественно и количественно в трех аспектах: физическом, юридическом, экономическом.

Физические параметры — расположение на земной поверхности (координаты), площадь, конфигурация, расположение относительно значимых для пользователя факторов, этажность, тип материала, степень износа.

Юридические параметры — принадлежность к определенной категории земель, функциональной зоне в городе, субъекту на каком-либо определенном праве.

Экономические параметры — стоимость, доход, издержки, ставки налога и пр.

Количественные характеристики объекта недвижимого имущества находят свое отражение в системе государственного учета недвижимости, основным звеном которого является система государственного земельного кадастра, создаваемого в России на основе Федерального закона от 2 января 2000 г. № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре».

В соответствии со ст. 1 указанного закона *государственный земельный кадастр* — систематизированный свод документированных сведений о местоположении, целевом назначении и правовом положении земель РФ и сведений о территориальных зонах и наличии расположенных на земельных участках и прочно связанных с этими земельными участками объектов.

---

<sup>1</sup> Ведомости : газета. — 2006. — 22 ноября. — С. 6.

В качестве основного документа государственного земельного кадастра, ведущегося в соответствии с законом, выступает Единый государственный реестр земель, в котором содержатся следующие сведения, характеризующие земельные участки:

- кадастровый номер;
- местоположение;
- площадь;
- категория земель и разрешенное использование земельных участков;
- описание границ земельных участков;
- зарегистрированные вещные права и ограничения;
- экономические характеристики, в том числе размеры платы за землю;
- качественные характеристики, в том числе показатели состояния плодородия для отдельных категорий земель;
- наличие объектов недвижимого имущества, прочно связанных с земельными участками.

Таким образом, государственный земельный кадастр призван содержать сведения не только о земельных участках, но и зданиях и сооружениях, прочно связанных с ними.

В соответствии с этим кадастровый номер объекта недвижимого имущества включает в себя:

1) для земельного участка:

- код субъекта Российской Федерации (например, Москвы — 77, Санкт-Петербурга — 78);

- номер кадастрового округа;

- номер кадастрового квартала;

- номер земельного участка;

2) здания (сооружения) дополнительно:

- номер первичного объекта (здания, сооружения);

- номер вторичного объекта (жилого или нежилого помещения).

Ведение государственного земельного кадастра является функцией федеральных органов государственной власти и в настоящее время осуществляется Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости.

В 2007 г. принят Федеральный закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», вступивший в силу с 1 марта 2008 г.

В ст. 1 закон так определяет государственный кадастр недвижимости: «Государственный кадастр недвижимости (ГКН) является систематизированным сводом сведений... о недвижимом имуществе, а также сведений о прохождении Государственной границы РФ, о границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований и населенных пунктов».

Статья 5 Закона указывает, что каждый объект недвижимости имеет индивидуальный кадастровый номер.

Статья 7 Закона определяет состав сведений, содержащихся в ГКН. Частично эти сведения входят в Государственный земельный кадастр, а именно:

- вид объекта недвижимости (земельный участок, здание, сооружение, помещение, объект незавершенного строительства);
- кадастровый номер;
- местоположение (земельного участка, здания на земельном участке, помещения в здании);
- площадь, конфигурация.

В дополнение к этому в состав ГКН входят также сведения:

- о вещных правах на объект недвижимости и об обладателях этих прав (на основе данных Единого государственного реестра прав на недвижимость (ЕГРП));
- обременениях прав;
- кадастровой стоимости объекта;
- категории земель (для земельных участков);
- разрешенном использовании;
- назначении здания (помещения);
- годе ввода в эксплуатацию.

Государственный кадастр недвижимости интегрирует в себе сведения как технико-экономического характера, так и юридические и экономические; это позволяет говорить о том, что в системе государственного кадастра недвижимость получает полное и исчерпывающее описание.

## **1.2. Элементы объекта недвижимого имущества и их взаимодействие**

Уже было указано, что земельный участок является основным элементом любого объекта недвижимого имущества.

В соответствии со ст. 1 Федерального закона «О государственном земельном кадастре»:

---

*Земельный участок* — часть поверхности земли, границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами.

---

Приведенное определение находится в русле уже давно сформировавшегося подхода к проблеме предмета собственности на

землю. Как видно, в качестве такого предмета выступает не только собственно земная поверхность, но и воздушное и подземное пространство в границах земельного участка.

Понимание земельного участка как фигуры, ограниченной лучами, выходящими из центра земной поверхности, проходящими через границы участка и уходящими в космос, возникло еще в период зарождения законодательства о недвижимости в XVII—XVIII вв.

Сегодня такая трактовка, безусловно, претерпела существенные изменения вследствие появления новых способов передвижения, повышения роли государства в экономике и т. д. Не случайно в приведенной выдержке из закона акцент делается в том числе и на законодательные акты, регулирующие недропользование и т. д.

В правовых системах разных стран по-разному трактуются ограничения, накладываемые на собственника (пользователя) земельного участка, с точки зрения его прав на воздушное и подземное пространство.

Так, в Российской Федерации использование подземного пространства собственниками (пользователями) земельных участков разрешено на глубину до 5 м, причем разрешена добыча лишь общераспространенных ископаемых: «Собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков имеют право... осуществлять... добычу общераспространенных полезных ископаемых, не числящихся на государственном балансе, и строительство подземных сооружений для своих нужд на глубину до пяти метров» (Закон РФ от 21 февраля 1992 г. № 2395-1 «О недрах», ст. 19). В Германии в общем случае право собственности на земельный участок включает и право на пространство над ним, и право на недра под ним, однако при этом должны быть соблюдены условия по совершению воздушных полетов и т. д. Во Франции недра земли, начиная с двухметровой глубины, принадлежат государству.

Уяснение роли земельного участка как основного элемента любого объекта недвижимого имущества является принципиально важным для понимания экономических закономерностей функционирования и развития сферы недвижимости.

Во-первых, качественные различия между земельными участками лежат в основе качественных различий между объектами недвижимого имущества. В первую очередь они делают каждый такой объект уникальным. Здания и сооружения могут быть одинаковыми в архитектурном, градостроительном и строительном отношениях, но на одном земельном участке в данный момент может существовать только одно здание или сооружение.

Во-вторых, невозпроизводимость и ограниченность числа земельных участков определяют ограниченность числа объектов недвижимого имущества не только на макроэкономическом уровне

не, но и на уровне каждого отдельного региона и поселения. Невоспроизводимость и ограниченность определяют низкую эластичность предложений на рынке недвижимости, что существенно сказывается на его функционировании.

В-третьих, правовые ограничения, накладываемые на использование земельных участков, определяют возможности по созданию на них зданий и сооружений. В качестве понятий, отражающих правовые ограничения, прежде всего следует называть такие, как «целевое назначение» и «разрешенное использование».

Понятие «целевое назначение» зафиксировано в Земельном кодексе Российской Федерации (ЗК РФ), принятом в 2001 г. В соответствии со ст. 7 ЗК РФ все земли Российской Федерации разделены на семь категорий по целевому назначению:

- 1) земли сельскохозяйственного назначения;
- 2) земли населенных пунктов;
- 3) земли промышленности, транспорта, энергетики, связи, обороны и пр.;
- 4) земли особо охраняемых территорий и объектов;
- 5) земли лесного фонда;
- 6) земли водного фонда;
- 7) земли запаса.

При этом в ЗК РФ подчеркивается, что земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением.

Еще одним понятием, определяющим возможности использования земель, является понятие «территориальные зоны». Согласно ст. 35 Градостроительного кодекса Российской Федерации в результате градостроительного зонирования могут определяться жилые, общественно-деловые, производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур, зоны сельскохозяйственного использования, зоны рекреационного назначения, зоны особо охраняемых территорий, зоны специального назначения, зоны размещения военных объектов и иные виды территориальных зон. При этом в ст. 37 кодекса указывается, что применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые определяются градостроительным регламентом той или иной зоны.

Земельный участок определяет местоположение объекта недвижимого имущества, являющееся его главной и неизменной характеристикой. Все остальные характеристики объекта недвижимого имущества — функциональное использование, площадь здания, этажность, используемые материалы, техническая оснащенность — могут быть изменены, а местоположение — нет.

При рассмотрении местоположения необходимо различать географическое и экономическое местоположение (ситус).

Географическое местоположение недвижимости определяется координатами объекта недвижимого имущества.

Экономическое местоположение влияет на ценность объекта недвижимого имущества и определяется такими факторами, как окружение объекта и его доступность.

Под *окружением объекта* понимается характер окружающей объект застройки, под *доступностью* — близость или отдаленность объекта с точки зрения его пользователя от места проживания, работы, маршрутов общественного транспорта, автомагистралей и пр.

Из того, что земельный участок является первым и важнейшим элементом объекта недвижимого имущества, прямо вытекает чрезвычайно важное положение: описание любого объекта недвижимости должно включать в себя его связь с землей. Приобретение прав на любой объект недвижимости должно предполагать приобретение права на землю.

Вторая составляющая объекта недвижимого имущества — улучшения (усовершенствования (*improvements*)) земли под влиянием воздействия человека.

---

*Улучшения земли* — любые произведенные человеком изменения земли, в качестве которых могут выступать как усовершенствования самой земли в результате произведенных на ней работ (мелиорация, дренаж, комплексная инженерная подготовка к застройке), так и построенные на земле здания и сооружения.

---

Внесение улучшений — фактор, кардинально изменяющий природу недвижимости. Для понимания экономического значения внесения улучшений в земельный участок необходимо вспомнить, что в классической экономической теории важное место занимает концепция факторов производства, согласно которой любой продукт производства, каковым является и земельный участок с улучшениями, является продуктом взаимодействия факторов производства. Изначально в качестве таких факторов назывались три: труд, земля и капитал. Впоследствии в работах экономистов к ним были добавлены (точнее, выделены) предпринимательство, менеджмент, а в последнее время — знания и информация.

В результате внесения улучшений объект недвижимого имущества — земельный участок, являющийся до приложения усилий человека результатом действия сил природы, становится земельным участком с улучшениями (условно его можно обозначить как