Государственный комитет Российской Федерации по высшему образованию

Российская экономическая академия им. Г.В. Плеханова

Кафедра экономики и управления в строительстве

Реферат на тему:

**«Земля как особенный объект недвижимости»**

Выполнила

студентка 1 курса ИЭФ 712 гр.

Лебедева Анна Владимировна

Преподаватель:

Носов Сергей Иванович

Москва 2009

«Покупайте землю - ее больше не делают!» - этот известный афоризм отражает суть данного реферата. Покупка и продажа земли становится в последнее время все более актуальной, независимо от размера земельного участка. В проделанной работе раскрывается вся суть понятия «Земля - объект недвижимости» с точки зрения экономических и юридических факторов.

* + 1. **Понятие земли как объекта недвижимости**

Земельный участок — часть земной поверхности на территории государства, границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке (ст. 6 ЗК РФ). Иными словами, он относится к объектам недвижимости и может стать предметом различных сделок.

Согласно Земельному кодексу РФ (далее — ЗК РФ) все земли подразделяют на категории. Для каждой из них предусмотрен свой правовой режим разрешенное использование.

В РФ определены следующие категории земель:

* сельскохозяйственного назначения;
* поселений;
* промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения;
* особо охраняемых природных территорий и объектов;
* лесного фонда;
* водного фонда;

Земли, расположенные на территории Российской Федерации, независимо от формы собственности, целевого назначения и разрешенного использования подлежат государственному кадастровому учету. В настоящее время юридически действителен учет, проводившийся в России до вступления в силу Закона «О государственном земельном кадастре». Моментом возникновения или прекращения существования земельного участка как объекта кадастрового учета считают дату внесения соответствующей записи в Единый государственный реестр земель — основной документ земельного кадастра.

Он содержит такие сведения, как:

- кадастровые номера;

- местоположение (адрес);

- площадь;

- категория земель и их разрешенное использование;

- описание границ участков, их отдельных частей;

- зарегистрированные в установленном порядке вещные права и ограничения (обременения);

- экономические характеристики, в том числе размеры платы за землю;

- качественные характеристики, в том числе показатели плодородия для отдельных категорий земель;

- наличие объектов недвижимого имущества, прочно связанных с участками.

Кадастровый номер участка — это длинный ряд цифр и точек, и их значение не всегда понятно рядовому обывателю. В ходе кадастрового деления территории Российской Федерации той или иной ее части присвоили номер. Единицами такого дробления служат округа, районы, кварталы. Поэтому кадастровый номер земельного участка состоит из номеров округа, района, квартала, а также самого участка. Цифры отделены друг от друга двоеточиями.

* + 1. **Юридические аспекты**

**Права на землю**

В соответствии с Земельным Кодексом РФ существует несколько форм права на землю, а именно:

- право собственности;

- право постоянного (бессрочного) пользования;

- право пожизненного наследуемого владения;

- аренда;

- сервитут;

- безвозмездное срочное пользование

Субъектами частной собственности на землю являются граждане и юридические лица РФ. Помимо них владельцами земли в нашей стране могут быть иностранные юридические лица и граждане, а также лица без гражданства, но они не имеют права приобретать земли в приграничных территориях (перечень последних установил Президент РФ). Кроме того, ограничены права перечисленных выше лиц, а также компаний, в уставном капитале которых доля названных собственников составляет более 50%, на участки из категории земель сельскохозяйственного назначения. Данные субъекты вправе получить участок или долю в общей собственности на него только на правах аренды. Если упомянутые лица на законных основаниях, например, в порядке наследования, оказались владельцами таких участков или доли в праве общей собственности, то такое недвижимое имущество должно быть отчуждено.

Собственник земельного участка может владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом по своему усмотрению (сдавать в аренду, предоставлять в безвозмездное срочное пользование и т. д.).

Что касается постоянного (бессрочного) пользования и пожизненно наследуемого владения, то после 30.10.2001 г. такого права на земельные участки граждан лишили. Оно сохранено лишь за теми, кто владел наделом до введения в действие ЗК РФ.

Кроме того, для этих лиц закон предусматривает возможность бесплатно получить участки в собственность. Взимание дополнительных денежных средств, помимо сборов, установленных законом, не допускается.

**Прекращение прав на землю**

Согласно статье 44. ЗК РФ, право собственности на земельный участок прекращается при отчуждении собственником своего земельного участка другим лицам, отказе собственника от права собственности на земельный участок, в силу принудительного изъятия у собственника его земельного участка в порядке, установленном гражданским законодательством. Отчуждение земли владельцем другим лицам оформляют путем заключения гражданско-правовых сделок (купля-продажа, дарение, аренда с выкупом).

Отказ от права собственности на участок на практике встречается редко, особенно сегодня, когда приобретение земли, как правило, означает немалые финансовые затраты. И все же данный вопрос также урегулирован законодательством. Гражданин или организация могут отказаться от права собственности на земельный участок, объявив о том либо совершив другие действия, свидетельствующие об устранении от владения, пользования или распоряжения землей. Следует учесть, что отказ от собственности на землю не влечет прекращения прав и обязанностей владельцев в отношении имущества до приобретения его другим лицом. Все это время хозяин обязан нести бремя содержания своего имущества, например платить налоги.

Действия собственника служат основанием для изъятия земли в случае, если:

- участок не используют в соответствии с его назначением (ст. 284 Гражданскогокодекса РФ);

- участок задействуют с нарушением законодательства (ст. 285 ГК РФ).

К иным обстоятельствам относится изъятие земельного участка путем выкупа для государственных или муниципальных нужд, что допускается только в исключительных случаях. Выкупную цену, сроки и другие условия определяют по соглашению с собственником. В выкупную цену включают рыночную стоимость земельного участка и находящегося на нем недвижимого имущества, а также все убытки, причиненные изъятием и досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду. Взамен владельцу нередко предоставляют другой участок.

**Документы на землю**

Документы, подтверждающие права на землю, могут быть различными в зависимости от времени приобретения участка. Так, если он куплен до 31.01.1998 г., то возникшее право удостоверяет:

- свидетельство о праве на земельные доли, а при его отсутствии — выписка из решений органов местного самоуправления;

- государственные акты: на право собственности на землю; пожизненного наследуемого владения; бессрочного (постоянного) пользования землей;

- свидетельство о праве собственности на землю;

- договор об отчуждении участка, решение суда, свидетельство о праве на наследство.

Если же участок приобретен после 31.01.1998 года, то надо пройти процедуру государственной регистрации.

**Плата за землю**

Согласно Земельному Кодексу РФ за использование земли нужно вносить арендную плату или уплачивать земельный налог.

В соответствии с Налоговым кодексом РФ плательщики земельного налога — организации и физические лица, которым участок принадлежит на правах владения, постоянного бессрочного пользования, а также пожизненного наследуемого владения. Налоговым периодом признают календарный год.

При расчете налога учитывают кадастровую стоимость земельного участка по состоянию на 1 января года, являющегося налоговым периодом. Если земля находится в общей долевой собственности, то налог определяют для каждого налогоплательщика пропорционально его доле, а если в общей совместной собственности, то налог уплачивают в равных долях.

Налоговые ставки (их устанавливают органы муниципальных образований) не должны превышать ставки, предусмотренные НК РФ. Так, для земель сельхозназначения, земель в составе зон сельскохозяйственного использования в поселениях и задействуемых для сельскохозяйственного производства определяют налоговую ставку не более 0,3%. Это также касается участков, занятых жилищным фондом и объектами инженерной инфраструктуры жилищно-коммунального комплекса и предоставленных для жилищного строительства, личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества или животноводства. В отношении прочих земельных участков налоговая ставка не должна превышать 1,5%. В Москве и крупных городах Московского региона налог на землю под частными домами может достигать 2 тысяч рублей с сотки. Одним словом, если необходимо узнать, какой земельный налог придется заплатить, необходимо в первую очередь определить кадастровую стоимость земельного участка.

Размер арендной платы — существенное условие договора аренды. Если земля находится в собственности РФ, субъектов РФ или муниципальных образований, то порядок ее определения принимают, соответственно, Правительство РФ, органы государственной власти субъектов, органы местного самоуправления. В отношении земель, находящихся в частном владении, арендную плату устанавливают по договоренности сторон.

### «Дачная амнистия»

У большого количества граждан, получивших в свое время земельные участки на предприятиях и организациях для ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства, отсутствуют документы, подтверждающие их права на эти объекты недвижимого имущества. А в сельских поселениях - множество жилых домов, построенных в прежние времена, также не имеют каких-либо документов, подтверждающих права граждан на такие дома. Все это не позволяет вовлекать такие объекты недвижимого имущества в гражданско-правовой оборот, использовать их в качестве залога, в том числе для целей ипотечного жилищного кредитования, снижает доходы местного бюджета, формируемого за счет земельного налога и налога на имущество физических лиц, и затрудняет передачу их по наследству.

С принятием 30 июня 2006 г. Федерального закона №93 "О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества", уже получившего широкую известность как "Закона о дачной амнистии", ситуация будет в значительной степени упорядочена.

Регистрацию ранее возведенных построек осуществят на основании документов, подтверждающих право на земельный участок, и технического паспорта на постройку. В связи владельцам таких участков необходимо пройти упрощенную процедуру проверки, в ходе которой выяснится, соответствует ли земельный надел градостроительным регламентам и строительным нормам.

Кроме того, если в документах на земельный участок не указано, на каких основаниях его собственник им владеет, в случае соблюдения необходимых требований будет по умолчанию установлено право собственности. Таким образом, можно будет зарегистрировать владение участками, полученными до введения в действие Земельного и Градостроительного кодексов. Для регистрации дачных участков необходимы будут документы: о предоставлении земельного участка, на право собственности и кадастровый план земельного участка. Вся процедура оформления должна занимать до 15 дней, а основанием для отказа могут быть только недостаточный перечень документов и то, что участок по каким-то причинам запрещен к приватизации.

* + 1. **Экономические аспекты**

**Оценка земельных участков**

Если возникнет необходимость продать земельный участок, то надо произвести его оценку, которая предусматривает двусторонний подход. С одной стороны, земля представляет собой природный ресурс, характеризующийся пространством, рельефом, почвами, растительным и животным миром, и оценивается с позиции возможности выполнения ею многоцелевых функций, не всегда связанных с извлечением дохода. С другой стороны, земля рассматривается как составная и неотъемлемая часть любого объекта недвижимости и оценивается с позиции полезности и доходности использования конкретного земельного участка.

Оценка земельных участков может проводиться в следующих случаях:

- совершения сделки с единым объектом недвижимости;

- вовлечения земельных участков в сделку, в том числе их приватизации, передачи в доверительное управление либо передачи в аренду;

- определения начальной цены земельного участка на торгах;

- изъятия земельных участков для государственных и муниципальных нужд;

- получения кредита под залог объектов недвижимости;

- внесения земельных участков в уставные капиталы компаний;

- определения наилучшего и наиболее эффективного использования земельных участков;

- разработки и осуществления инвестиционных проектов;

- в иных случаях, предусмотренных законодательством об оценочной деятельности.

При проведении оценки владелец участка должен будет предоставить следующие документы и информацию:

- правоустанавливающий документ на земельный участок;

- кадастровый план земельного участка;

- площадь земельного участка;

- сведения о категории земельного участка в соответствии с целевым назначением;

- разрешенное использование;

- сведения об ограничениях и обременениях земельного участка;

- сведения о состоянии и наличии инженерных коммуникаций;

- при наличии, сведения об объектах недвижимости, расположенных на земельных участках.

При оценке земельных участков четко разграничиваются категории земель. Особую категорию представляют собой земли поселений (городов, деревень и иных населенных пунктов). На их ценность влияют величина города и его производственно-хозяйственный потенциал, уровень развития инженерной и социальной инфраструктуры, региональные природные, экологические и другие факторы. Также разделяют оценку земель сельскохозяйственного назначения и оценку земель в садоводческих товариществах и кооперативах, а также дачных поселках.

В зависимости от типа земельного участка к нему применяются разные методы оценки. Но суть их сводится к определению дохода, который может дать объект, построенный на этой земле.

### Земельная ипотека

Покупка земли всегда считалась одним из самых надежных вложений денег. Уж что-что, а земля не сгорит, не попадет в аварию, не будет разрушена ураганом, ее не украдут и не угонят. Однако в настоящее время о земельной ипотеке в России в полном понимании говорить не приходится. Причина проста. Предметом ипотеки могут быть лишь частные земли. Государственные, муниципальные земли и земли сельскохозяйственного предназначения заложены быть не могут. А в частную собственность, по мнению экспертов, в настоящее время оформлено не более 10% земли, что не может способствовать развитию ипотеки.

Собственно, ипотека (в переводе с греческого "залог, заклад") - это кредит, выдаваемый банком под залог недвижимого имущества. Естественно, не все земельные участки могут быть предметом ипотеки. Существуют приоритеты.

В соответствии с действующим законодательством в залог могут быть переданы:

- земельные участки, принадлежащие физическому или юридическому лицу на правах собственности;

- земельные участки, выделенные в натуре в счет доли в праве общей долевой собственности на земельные участки.

Не могут являться предметом ипотеки:

- участки лесного фонда, земли сельскохозяйственного назначения, земли, загрязненные опасными отходами, радиоактивными веществами, иные земли, подвергшиеся деградации;

- земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности;

- части земельного участка, площадь которого меньше минимального размера, установленного законом.

Ко всему, развитие рынка сдерживается сложностью оценки земельных участков и несовершенством российского законодательства, а сам процесс оформления прав на землю требует массы времени и денег.

Да и сама законодательная база разработана только для первой части ипотечной схемы - предоставления кредита под залог земельного участка. Вторая часть, связанная с аккумулированием земли, превращением ее в ликвидные активы, привлечением средств и рефинансированием кредитных организаций, эмиссией и обращением ценных бумаг, зияет пробелами, а в отдельных случаях и черными дырами.

Помимо пробелов в законодательстве, есть еще и риски, сформированные самим рынком. К примеру, земля, под которую выдается кредит, ранее имела статус сельскохозяйственных угодий, а смена статуса была проведена некорректно. Соответственно, это может стать основанием для банка отказать в предоставлении ипотечного кредита по причине того, что оборот сельхозземель в стране не разрешен и такой актив не будет ликвидным для банка.

Тем не менее земельная ипотека развивается. Подготовлена концепция развития земельно-ипотечного кредитования, на основе которой разрабатывается целевая программа. В соответствии с этой программой предусматриваются:

- формирование технологии долгосрочного кредитования сельских товаропроизводителей под залог земельных участков;

- выдача долгосрочных кредитов сроком до 15 лет, обеспеченных залогом земельных участков, на создание, реконструкцию и модернизацию материально-технической базы сельских хозяйств;

- привлечение коммерческих банков к участию в проекте на основе предлагаемой технологии рефинансирования их земельно-ипотечных активов;

- формирование рынка ипотечных ценных бумаг, обеспеченных земельными активами, что позволит привлекать ресурсы, необходимые для дальнейшего наращивания объемов кредитования посредством земельной ипотеки.

Для запуска ипотеки под залог земли в стране создано Агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК). Агентство уже приступило к работе и разрабатывает стандарты по земельной ипотеке для физических, юридических лиц, а также для муниципалитетов.

Стандарты разрабатываются совместно с Министерством экономического развития и Федеральным агентством кадастра объектов недвижимости РФ. Создание стандартов земельной ипотеки позволит считать землю объектом залога и привлекать под залог земли долгосрочный заемный капитал. Кредитование под залог земли по определенным правилам должно решить проблему с дефицитом земельных участков под жилищное строительство. Схема кредитования следующая. Под залог земельного участка заемщик (как частное лицо, так и юридическое или муниципалитет) получает кредит, и на эти средства он начинает обустройство земли - подведение коммуникаций и коллекторов. Затем площадка переоценивается, ее стоимость с учетом произведенных работ возрастает, что дает возможность заемщику получить дополнительные средства для дальнейшего строительства. На полученный в результате объект недвижимости - после введения его в эксплуатацию - оформляется стандартная закладная, и агентство ее рефинансирует. Так как сделка стандартная и обладает высокой степенью прозрачности, все происходит очень быстро.

Стандарты земельной ипотеки для физических лиц практически готовы и очень скоро система начнет действовать. Реализация программы для юридических лиц и муниципалитетов находится в стадии доработки.

Банки пока с осторожностью подходят к существующей проблеме земельной ипотеки по причине в первую очередь несовершенства законодательства. Но сама возможность кредитования под залог земельных участков для банков привлекательна своей надежностью. Земля со временем не изнашивается, как другие объекты недвижимости, а ее стоимость постоянно растет.

Пока же ипотечные кредиты под залог земли предоставляют всего несколько банков: Московский кредитный банк, Сбербанк, Городской ипотечный банк, банк "Сосьете Женераль Восток", Райффайзенбанк, банк "Зенит". Условия кредитования во всех банках практически одинаковы: 30% стоимости участка требуется внести единовременно, а остальные 70% придется выплачивать в течение 10-15 лет по ставкам 11-16% годовых в долларах и 16-18% годовых в рублях.

Но процесс уже пошел. Необходимо вносить поправки в законодательство и в случае реализации этих предложений местные власти получат доступ к банковским кредитам на развитие коммуникаций, а застройщики - участки с готовой инфраструктурой. В настоящее же время муниципалитет, ведя строительство на своей территории, не вправе получить кредит под залог участка, поскольку закон не допускает ипотеку земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.

**Заключение**

При работе над данной темой использовался материал статей современных научных журналов, которые предоставили ключевую информацию. За основу работы был взят Земельный Кодекс Российской Федерации.

Поставленные в начале работы цели можно считать достигнутыми, так как работа наиболее полно отражает всю структуру понятия «Земля - объект недвижимости». В реферате были рассмотрены основные юридические и экономические аспекты.

Работа по изучению «Земли – как объекта недвижимости» позволила наиболее реалистично представить всю картину, сложившуюся в результате сегодняшней экономической и политической ситуации. И всё же проделанная работа затронула лишь верхушку айсберга, потому что существует ряд проблем, выход из которых, я попытаюсь найти, если мне повезёт работать в области экономики и управления в строительстве.

**Список использованной литературы**

1. Земельный Кодекс Российской Федерации (Принят Государственной Думой 28 сентября 2001 года; Одобрен Советом Федерации 10 октября 2001 года; в ред. Федерального закона от 08.11.2007 N 257-ФЗ);
2. Журнал «Недвижимость и Цены»(№14 2006 г.);
3. Журнал «PROнедвижимость» (№9 2008г.);
4. Журнал «Услуги и цены».