

Министерство образования и науки РФ
ФГАОУ ВПО «Северо-Восточный федеральный
университет им. М.К.Аммосова»
Инженерно-технический институт
Кафедра архитектуры и городского строительства

КОММЕРЧЕСКАЯ ЭКСПЛУАТАЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ

Выполнил: ст. гр. БА-11
Иванова Елена
Проверил:
Конторусов С. Е.

Введение

Коммерческая эксплуатация — использование объекта недвижимости в соответствии с его функциональным назначением и получение связанных с этим использованием выгод и доходов. В процессе коммерческой эксплуатации объекта происходит реализация его потребительских качеств (эксплуатационных характеристик).

Задача коммерческой эксплуатации

Основной задачей коммерческой эксплуатации недвижимости является наиболее эффективное извлечение функциональной полезности объекта недвижимости.

I. ОФОРМЛЕНИЕ И РЕГИСТРАЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ, ПРАВООУСТАНОВЛИВАЮЩИЙ ДОКУМЕНТ.

Этапы регистрации объектов недвижимости:

1. Сбор необходимого пакета документации;
2. Подача документов в Федеральную регистрационную службу;
3. Внесение сведений в Единый государственный реестр прав и выдача свидетельства о государственной регистрации прав на недвижимость.

Общий перечень документов, необходимых для гос. регистрации прав на имущество:

- заявление о государственной регистрации прав;
- документ, удостоверяющий личность;
- документ, подтверждающий оплату госпошлины;
 - для юр. лиц (устав, протокол собрания, свидетельство о гос. регистрации организации, ИНН, и другие правовые документы организации);
 - правоустанавливающие документы;
 - соответствующие справки из БТИ, из ЕИРЦ, из земельного комитета, выписка из межевого дела.

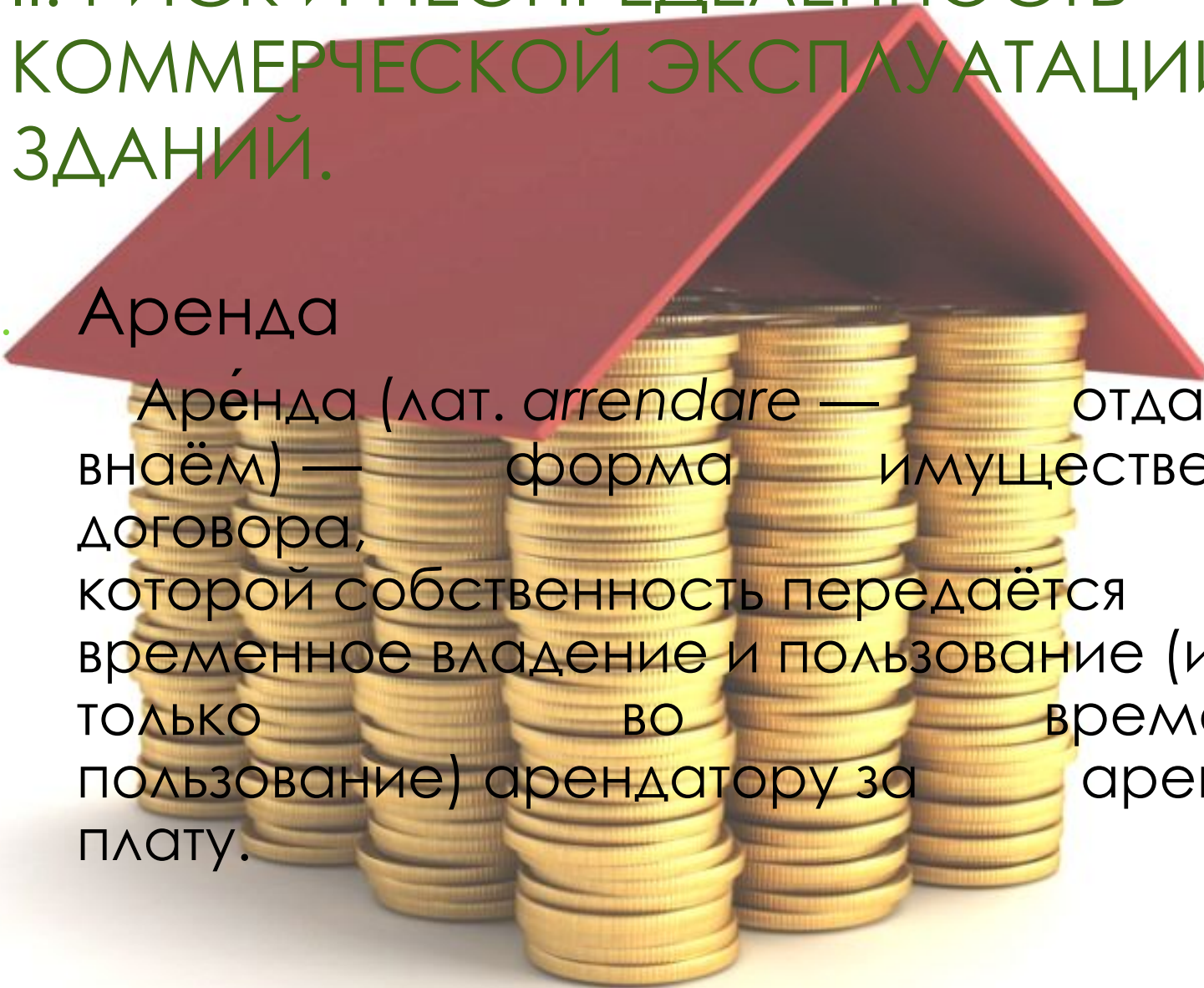
Необходимые справки и выписки:

- ЕИРЦ – справка об отсутствии задолженностей, копия финансового лицевого счёта, выписка из домовой книги;
- БТИ – поэтажный план, экспликация, справка об инвентаризационной стоимости;
- кадастровый паспорт (земли), выписка из межевого дела, справка из земельного комитета;
- технический паспорт (земли с постройками на них, квартиры, дома, сооружения).

II. РИСК И НЕОПРЕДЕЛЁННОСТЬ КОММЕРЧЕСКОЙ ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЙ.

1. Аренда

Аренда (лат. *arrendare* — отдавать внаём) — форма имущественного договора, при которой собственность передаётся во временное владение и пользование (или только во временное пользование) арендатору за арендную плату.



Основные полномочия арендных отношений:

- ⦿ Право владения;
- ⦿ Право пользования;
- ⦿ Право распоряжения Объектом собственности.

Стороны арендных отношений

Арендодатель — собственник имущества, предоставляющий арендатору за плату во временное пользование имущество в состоянии, соответствующем условиям договора аренды и назначению имущества вместе со всеми ему принадлежащими и относящимися к нему документами, если иное не предусмотрено договором.

Стороны арендных отношений

Арендатор — получатель имущества, использующий его в своих целях в соответствии с условиями договора, а если такие условия в договоре не определены — в соответствии с назначением имущества.

Виды аренды:

- по объектам договора: аренда предприятий, зданий и сооружений, строительных машин и механизмов, оборудования, транспортных средств, земельных участков и т. д.;
- по виду договора: аренда проката; договор аренды; лизинг (договор финансовой аренды);
- по срокам аренды: краткосрочная (до одного года), среднесрочная (от 1 до 5 лет), долгосрочная (свыше 5 лет);
- по изменению права собственности аренды без права выкупа имущества.

Определение размера арендной платы:

- величины амортизационных отчислений, начисляемых на стоимость арендованного имущества;
- среднего уровня арендной платы, сложившегося в данном регионе на аналогичные объекты;
- расходов на страхование арендуемого имущества;
- затрат на проведение ремонта объектов после окончания сроков аренды;
- стоимости дополнительных услуг, оказываемых арендодателем.

2. Лизинг

Финансовый лизинг — это система экономических и финансовых отношений, связанных с приобретением в собственность оборудования и сдачей его в аренду за определенную плату во временное пользование.

Субъекты классического ЛИЗИНГА:

Лизингодатель - физическое или юридическое лицо, которое за счет привлеченных или собственных денежных средств приобретает в ходе реализации лизинговой сделки в собственность имущество и предоставляет его в качестве предмета лизинга лизингополучателю за определенную плату, на определенный срок и на определенных условиях во временное владение и пользование с переходом или без перехода к лизингополучателю права собственности на предмет лизинга.

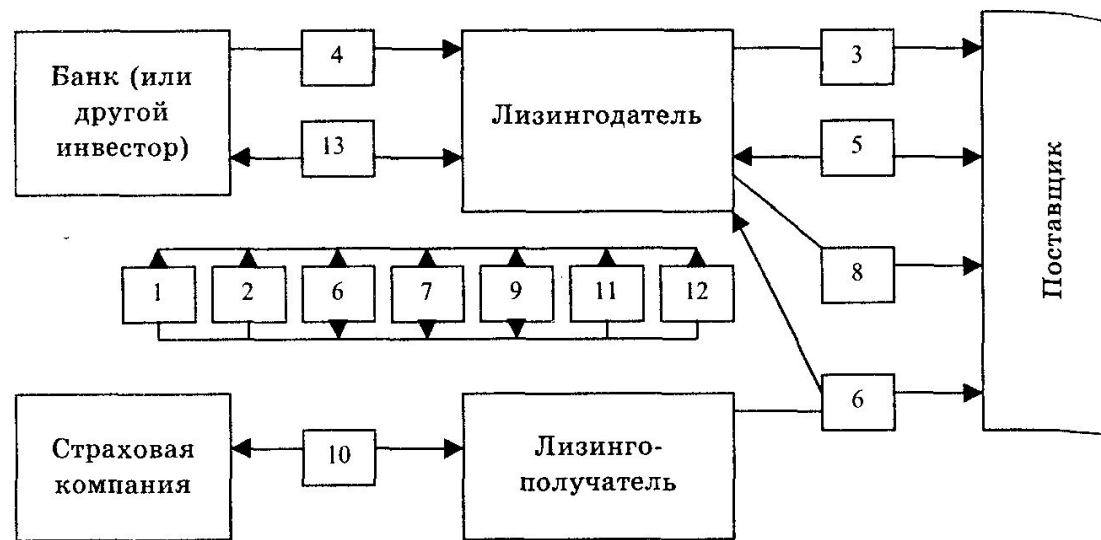
Субъекты классического ЛИЗИНГА:

Лизингополучатель – физические или юридическое лицо, которое в соответствии с договором лизинга обязано принять предмет лизинга за определенную плату, на определенный срок и на определенных условиях во временное владение и в пользование в соответствии с договором лизинга.

Субъекты классического ЛИЗИНГА:

Продавец (поставщик) - физическое или юридическое лицо, которое в соответствии с договором купли - продажи с лизингодателем продает лизингополучателю в обусловленный срок производимое (закупаемое) имущество, являющееся предметом лизинга.

Схема организации финансового лизинга и финансовых потоков при трехсторонней лизинговой сделке



Где:

- 1 — подача заявки лизингополучателем лизингодателю;
- 2 — проведение экспертизы (подготовка заключения) о платежеспособности лизингополучателя и эффективности проекта;
- 3 — подготовка и передача поставщику заказа-наряда;
- 4 — получение (при необходимости) ссуды для проведения лизинговой сделки;
- 5 — заключение договора купли-продажи объекта лизинга;
- 6 — подписание акта сдачи-приемки оборудования тремя сторонами;
- 7 — заключение договора финансового лизинга;
- 8 — оплата счетов поставщика по договору купли-продажи;
- 9 — заключение договора (при необходимости) о техническом обслуживании передаваемого в лизинг оборудования;
- 10 — заключение договора о страховании объекта лизинга;
- 11 — оплата лизинговых платежей;
- 12 — возврат лизингового оборудования или его выкуп;
- 13 — возврат ссуды и выплата процентов.

3. Продажа

Договор купли-продажи — это договор, по которому одна сторона (продавец) обязуется передать вещь (товар) в собственность другой стороне (покупателю), а покупатель обязуется принять этот товар и уплатить за него определённую денежную сумму (цену). (п. 1. ст. 454 ГК РФ).

4. Ипотека

Ипотека — одна из форм залога, при которой закладываемое недвижимое имущество остается в собственности должника, а кредитор в случае невыполнения последним своего обязательства приобретает право получить удовлетворение за счёт реализации данного имущества. Имущество, на которое установлена ипотека, остается у залогодателя в его владении и пользовании.

III. ТРЕБОВАНИЯ ЗАКАЗЧИКА К УСЛОВИЯМ СОДЕРЖАНИЯ И ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ.

Под качеством строительства понимают совокупность свойств, которыми должен обладать вводимый в эксплуатацию объект, отвечающий современным требованиям его возведения, эксплуатации, экономики. Качество строительства объекта зависит от качества проекта, качества строительных материалов, конструкции, полуфабрикатов, деталей и качества выполняемых строительно-монтажных работ.

Признаки уровня качества проекта:

- ⦿ Функциональные признаки;
- ⦿ Конструктивные признаки;
- ⦿ Технологические;
- ⦿ Эстетические.

Внешний контроль за качеством строительных работ осуществляют:

- Технический контроль заказчика;
- Проектные организации;
- Государственный архитектурно-строительный контроль;
- Государственный санитарный контроль;
- Государственный пожарный надзор;
- Техническая инспекция профсоюзов;
- Банковский контроль.

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!