

# ТЕМА 1

## СУЩНОСТЬ И ОБЩАЯ КЛАССИФИКАЦИЯ НЕДВИЖИМОСТИ. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ

- 1.1 Предмет, метод, цели задачи дисциплины;
- 1.2 Понятие и виды недвижимости;
- 1.3 Место недвижимости в рыночной системе;
- 1.4 Качественная и количественная характеристики объектов недвижимости;
- 1.5 Основные элементы рынка недвижимости;
- 1.6 Особенности сделок с недвижимостью;
- 1.7 Порядок регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

# 1.1 Предмет, метод, цель и задачи дисциплины;

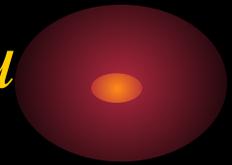
## Основные понятия

- Предмет
- Цель
- Задачи



# Недвижимость

□ *важнейший товар, удовлетворяющий разнообразные личные потребности людей, а также капитал в вещной форме, приносящий доход.*



- **Предмет изучения – деятельность риэлтора на рынке недвижимости**

- **Цель дисциплины – изучение теоретических и практических основ риэлторской деятельности**

**Задачи дисциплины:  
обучение**

**ОСНОВНЫМ  
ПОНЯТИЯМ**

**навыкам работы  
с**

**клиентом**

**нормативно-  
правовой  
документацией**

**экономико-  
статистической  
информацией**

## 1.2 Понятие и виды недвижимости.

### ◆ Основные понятия

- ◆ Движимое имущество
- ◆ Недвижимое имущество
- ◆ Частная собственность





к

**НЕДВИЖИМЫМ  
вещам  
относят:**

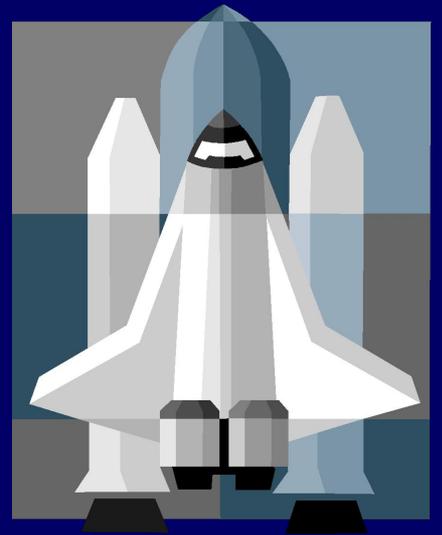
все, что  
прочно  
связано с  
землей

земельны  
е  
участки

участки  
недр

обособлен  
ные  
водные  
объекты

# Фиксчерс -



это движимые предметы,  
прикрепленные к земле или  
размещенные в зданиях так,  
что они стали неотъемлемой  
частью объекта недвижимости.



## ЧЭТЛ -

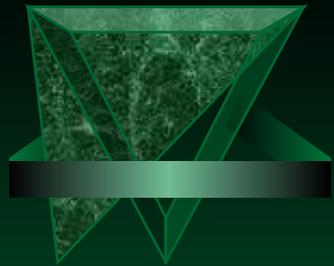
- **любой набор прав и интересов, не составляющих в сумме полное право собственности на недвижимость или ее составные части: права аренды, хозяйственного ведения, преимущественного приобретения, специальное право на участие в управлении приватизируемыми предприятиями и т.д.**

# 1.3 Место недвижимости в рыночной системе

- Основные понятия

- Роль недвижимости
- Рынок недвижимости
- Ограничения
- Оценка недвижимости





# *объект*

## *недвижимости -*

*□ земля, которая с юридической точки зрения может рассматриваться как объект правовой охраны природы, а также в качестве поверхности - пространственно-территориального базиса для размещения городов, промышленных и сельскохозяйственных предприятий, транспорта и т.д.*



земельного  
законодательс  
тва

разграниче  
ния  
земель

ипотечного  
кредитования  
под залог  
недвижимости

**Пробле  
мы  
рынка:**

оценки, учета и  
стратегии  
управления  
недвижимость

создания и  
развития  
инфраструктуры  
рынка  
недвижимости

определения земельного  
налога с учетом  
эффективного  
использования  
недвижимости  
и экологии окружающей





# Ограничения на:

продажу  
земельных  
участков  
иностранн  
ым  
гражданам

Пере-  
продажу

изменение  
целевого  
назначения  
земель

Создание  
латифунд  
ий

# 1.4 Качественная и количественная характеристики объектов недвижимости

## Основные понятия



- Качественные характеристики
- Количественные характеристики
- Кадастровый номер
- Классификация
- Свойства недвижимости

## ● **Качество —**

это совокупность свойств недвижимого имущества, определяющих его пригодность удовлетворять разнообразные потребности людей в соответствии с функциональным назначением.

## ● **Свойство —**

это объективная особенность объекта, проявляющаяся при его эксплуатации, управлении или пользовании.





**СВОЙСТВ  
а  
недвиж  
и  
мости:**

**ПОЛЕЗНОСТ  
Ь**

**ДОЛГОВЕ  
ЧНОСТЬ**

**управля  
емость**

**Детальная  
регламен-  
тация  
сделок с  
недвижи-  
мостью**

**фундамен  
тальность**

**стацио  
нарность**

**неповто  
римост**

**устойчивая  
тенденция  
к росту  
стоимости**

физические  
характеристики

качественна

я и

количественная

информация

об объекте:  
экономические  
показатели  
спроса

состояние  
внешней  
среды

имущественно-  
правовое  
описание

существует  
три  
уровня сбора  
информации:



региональн  
ый

локальный

на самом  
объекте  
недвижимост  
и



# Кадастровый номер -

уникальный, не повторяющийся во времени и на территории РФ номер объекта недвижимости, который присваивается ему при кадастровом и техническом учете (инвентаризации), сохраняется, пока он существует как единый объект зарегистрированного права, и служит для его идентификации.

26:16:000000:0000:24555/192:0066/A

# 1.5 Основные элементы рынка

## НЕДВИЖИМОСТИ

Основные  
понятия:

- Рынок  
недвижимости
- Сделка
- Регулирующие  
функции  
государства
- Договор



# Рынок недвижимости -

- это средство перераспределения земельных участков, зданий, сооружений и другого имущества между собственниками и пользователями экономическими методами, на основе конкурсного спроса и предложения.



**Рынок**

**недвижи-  
мости  
обеспе-  
чивает:**



распределение  
пространства  
между  
конкурирующим  
и  
вариантами и  
субъектами  
рынка

передачу  
прав

установлени  
е

равновесны  
х  
цен

связь между  
собственника  
ми  
и  
покупателями



законодательное  
установление правил  
и ограничений

инвестирование в  
жизненно важные  
сферы и др.

учет и  
регистрацию  
прав на  
недвижимость и  
сделок с нею

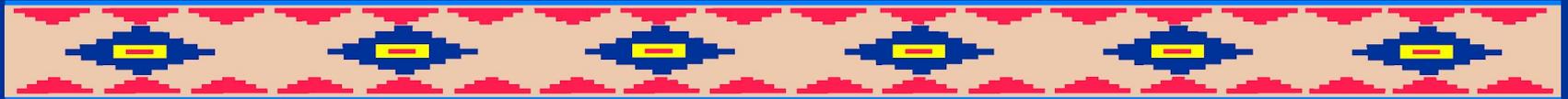
## Функции государства:

стимулирование  
приватизации и  
национализации  
и предприятий  
и других  
объектов

Контроль за  
использованием  
недвижимости

распределение  
природных  
ресурсов,  
государственных  
зданий и  
сооружений

- **Сделками** называются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.



- **Риэлтер** - лицо, которое занимается предпринимательской деятельностью на рынке недвижимости, осуществляя различные сделки с недвижимым имуществом и правами на него.



# 1.6 Особенности сделок с недвижимостью.

- Основные понятия:

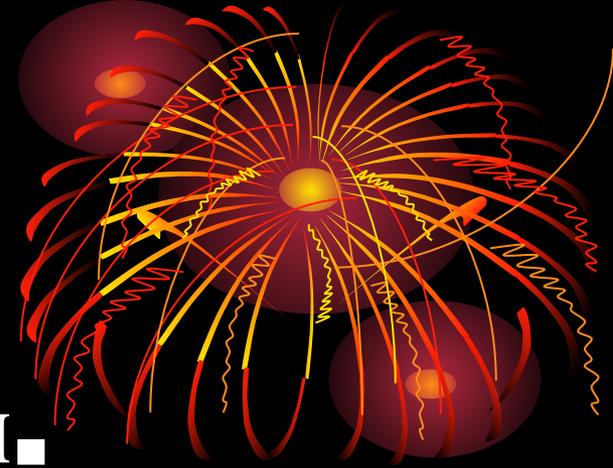


- ✓ Значение земли и её связь с недвижимостью
- ✓ Правоотношения связанные только с недвижимостью
- ✓ Значительная ценность имущества
- ✓ Специальные правила заключения сделок

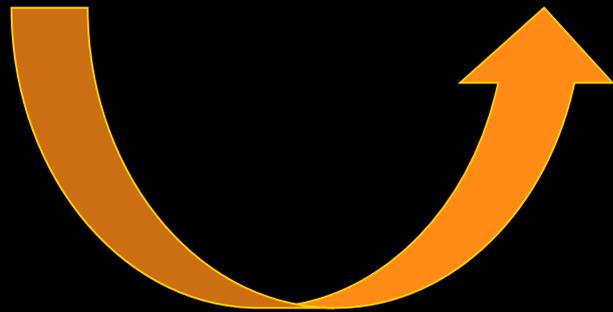
# Особенности сделок обусловлены:

- Значением земли и тесной связью с ней находящихся на ней объектов
- Существованием правоотношений, предметом которых могут быть только недвижимые вещи.
- Ограничением права распоряжения недвижимым имуществом, установленным для государственных и муниципальных предприятий, которое вызвано значительной ценностью этого имущества для государства и общества.
- Специальными правилами заключения и оформления сделок с недвижимым имуществом, обеспечивающих устойчивость прав собственников.

# 1.7 Порядок регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.



## Основные понятия:



- ✓ Регистрация прав
- ✓ Регистрация сделок
- ✓ Учреждения юстиции
- ✓ Основания для госрегистрации

# «Регистрация прав» рассматриваться как регистрация :

- самого объекта недвижимости;
- прав на недвижимость (п.2 ст. 223 ГК РФ, п. 1 ст. 551 ГК РФ);
- сделок с недвижимостью (п. 3 ст. 433 ГК РФ).



# Обязательной регистрации подлежат права при следующих сделках:

- ✓ об ипотеке - ст. 339 (+ регистрация договора);
- ✓ продажи жилого дома, квартиры, или ее части - п. 2 ст. 558;
- ✓ продажи предприятия - п. 3 ст. 560;
- ✓ дарения недвижимого имущества - п. 3 ст. 574;
- ✓ ренты - ст. 584 и пожизненного содержания с иждивением - ст. 601;
- ✓ аренды недвижимого имущества, если иное не установлено законом- п. 2 ст. 609 и п. 2 ст. 651.
- ✓ долевого строительства.



проверка  
действительности  
поданных  
документов  
и наличия  
соответствующих  
прав



выдача  
информации  
о  
зарегистри  
рованных  
правах

учреждения  
юстиции  
выполняют:

государственн  
ая  
регистрация  
прав



выдача  
документов  
в

**Основаниями  
для  
регистрации  
являются:**

договоры  
и  
др.  
сдел

акты о

приватизац  
ии  
жилых  
помещений

свидетельст  
во  
о праве на  
наследство

акты,  
изданные  
органами  
гос власти

судебные  
решения

Иные  
акты.

о правах  
на  
недвижимое  
имущество

