

**ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ:
ИНСТИТУЦИОНАЛЬНО-ПРАВОВОЙ АСПЕКТ**

Рябова Наталья Владимировна кандидат экономических наук, магистрант,
Российская правовая академия Министерства юстиции РФ
(117638, Россия, г. Москва, ул. Азовская, д. 2, кор. 1).
E-mail: taisiya-ryabova@yandex.ru

Аннотация

В статье отражены важные правовые аспекты оценки недвижимого имущества в Российской Федерации. Новое законодательство ориентировано на обоснование объективной оценки стоимости недвижимого имущества, распределение прав и ответственности по использованию и владению имуществом, определение прав при передаче имущества другому физическому или юридическому лицу.

Ключевые слова: оценка, недвижимое имущество, долгострой, вещное право, совокупность прав.

В 2015 г. в России принят Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», основные положения которого вступят в силу в связи с изменениями законодательства по недвижимости, в частности, о долгостроях. До настоящего времени законодательством не предусматривались активные рациональные меры по созданию действенных способов борьбы с долгостроями в сфере недвижимости [1].

Специалисты-эксперты утверждают, что проблема наконец-то может быть успешно решена. Внесенные в законодательство поправки по недвижимости могут стать эффективным инструментом по сокращению застройщиками сроков возведения и сдачи в эксплуатацию жилых зданий. При этом владельцы долгостроя должны заключить с муниципалитетом сроком на три года договор аренды земли, в течение которого объект договора должен быть возведен, приведен в надлежащий вид и сдан в эксплуатацию. Успешная реализация принятого закона должна быть основана на соблюдении его исполнителями определенных компетенций, выбираемых в зависимости от поставленной цели. На всех уровнях экономики необходимо формировать компетенции управления, так как без их реализации невозможно обеспечить устойчивое экономическое развитие страны... Компетенции должны опираться на диалектические законы развития экономики, обобщающие опыт, накопленный мировым хозяйством [2].

Неотъемлемой компетенцией соблюдения законодательства является «объективный учет и контроль использования ... ресурсов, который обязывает всех участников процесса по оценке недвижимости объективно учитывать используемые виды ресурсов ... и обеспечивать прозрачность их движения на макро-, мезо-, микроуровне экономики» [3, с. 141-147].

Законодательством предусматривается, что если на протяжении установленного срока строительство недвижимости не будет завершено, то муниципалитет получает право обратиться в суд с целью изъятия недостроенного объекта и перепродажи его новому собственнику, гарантирующему завершение строительства. При этом финансовые средства, полученные при продаже долгостроя, в полном объеме получит собственник, за исключением средств, израсходованных на организацию и проведение аукциона. Недвижимость – это земельные и другие естественные угодья, находящиеся в собственности физических и юридических лиц, а также имущество, прикрепленное к земле и связанное с ней [4, с.638].

Юридическое понятие недвижимости включает в свой состав такие категории, как: генезис развития права собственности; право собственности на недвижимое имущество, включая землю; виды права на недвижимое имущество, подлежащее оценке; порядок госу-

дарственной регистрации права на недвижимое имущество и осуществления сделок с ним. Юридическое понятие недвижимого имущества понимается как совокупность подлежащих денежной его оценке юридическими отношениями. Юридические отношения, подлежащие денежной оценке, в свою очередь, называются имущественными отношениями.

Содержание недвижимого имущества, принадлежащего какому-либо лицу, состоит из двух равнозначных частей: 1) актив – совокупность вещей, принадлежащих определенному лицу на праве собственности или в силу иного вещного права; совокупность прав на чужие действия с имуществом, называемым долговым имуществом; 2) пассив – совокупность вещей, принадлежащих другим лицам, однако временно находящихся во владении другого лица; совокупность обязательств, существующих у данного лица. Из этого следует, что каждое лицо обладает недвижимым имуществом и каждое лицо обладает только одним недвижимым имуществом.

Понятие о недвижимом имуществе как совокупности для юридических отношений не сопоставимо с совокупностью вещей, физически не связанных между собой, но объединенных общим названием и выступающих как единое целое (например, театр, музей, библиотека и т.п.). Недвижимое имущество не является набором вещей вообще, оно трактуется как система юридических и экономических отношений, возникающих в отношении прав на определенное первенство владения набором вещей (вещи), обладающих определенной ценностью.

В государственном регулировании оценочной практики выделяются две наиболее часто встречающиеся ситуации: оценка недвижимого имущества, когда отношения лиц регулируются в значительной мере нормами публичного права; оценка недвижимого имущества, когда отношения лиц регулируются в основном нормами частного права.

Согласно российскому законодательству, нормы публичного права предусматривают: налогообложение недвижимого имущества; принудительное отчуждение недвижимого имущества для государственных нужд; приватизация недвижимого имущества. Нормы частного права предполагают осуществление сделок купли-продажи, страхования и кредитования под залог недвижимого имущества, которые проводятся под контролем государственных органов.

Отношения в части владения недвижимостью регулируются целым рядом законодательных актов: гражданским законодательством по поводу предметов и объектов, относящихся к федеральной собственности; законодательством по поводу владения предметами совместного ведения Российской Федерации и ее субъектами в лице регионов, республик, краев, областей. Например, существуют законодательство земельное, водное, лесное, жилищное, законодательство о недрах, включенные в состав предметов совместного ведения, регулируемые законодательством о совместном ведении, которые устанавливают нормы для регулирования отношений в части отношений по вопросам владения определенными видами недвижимого имущества. Наряду с этим имеется градостроительное законодательство, которое Конституцией не относится ни к предметам ведения Российской Федерации, ни к предметам совместного ведения Российской Федерации и ее субъектов. Тем не менее, оно используется в практической деятельности, в законопроектной деятельности, в частности московских нормативных актах.

В рамках правовых аспектов совместного ведения Российской Федерации и субъектов Российской Федерации рассматривается принадлежность недвижимой вещи, взаимосвязанной с движимой вещью, которая связана с ней общим назначением и применяется при использовании недвижимой вещи. Недвижимая вещь может иметь различные ограничения (обременения). Права и обязанности, предметом которых является использование недвижимой вещи, могут распространяться также и на принадлежность. По желанию правомочного лица принадлежность недвижимой вещи может быть отделена от недвижимой вещи [5].

Ограничения (обременения) устанавливаются на основе закона или договора: недвижимость может быть обременена правом преимущественного приобретения, залога, серви-

тутом, правом и т.д. Наличие ограничения может влиять на оцениваемую стоимость такой недвижимости, снижая ее. Сервитут может быть положительным и отрицательным, срочным и постоянным, публичным и частным, который не лишает собственника служащей вещи, владения и распоряжения ею. Сервитут устанавливается только для определенного круга лиц. Целевое назначение и разрешенное использование являются важными характеристиками недвижимого имущества. Точные определения этих терминов до сих пор не закреплены в действующем законодательстве, хотя они используются. Эти понятия содержатся тем не менее в московских нормативных актах, в их проекте.

Право постоянного срока пользования земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, предоставляется гражданам и юридическим лицам на основании решения соответствующего органа, уполномоченного предоставлять земельные участки в такое пользование. Однако если право постоянного пользования земельным участком приобретено собственником здания и иного недвижимого имущества, то он не является собственником земельного участка, на котором расположены строения. При реорганизации юридического лица данное право переходит в порядке правопреемства.

Лицо, которому земельный участок предоставлен в постоянное пользование, осуществляет владение и пользование этим участком в пределах, вправе самостоятельно использовать участок в соответствии с целевым назначением; передавать участок в аренду или безвозмездное срочное пользование только с согласия собственника участка. Согласно энциклопедии «Глобальная экономика», сервитут – признанное в законодательстве ряда государств право пользования чужим имуществом в определенных пределах или ограничение территориального суверенитета одного государства в пользу другого или других государств [4, с. 428].

Сервитут – вещное право пользования чужой вещью в интересах определенного лица, которое связано с вещью, а не с субъектом права собственности, поэтому при переходе вещи, обремененной сервитутом, к другому лицу юридическая сила сервитута не меняется. Право пользования, устанавливаемое сервитутом, всегда меньше объема прав собственника, поскольку оно ограничено строго целевым использованием. Сервитут не распространяется на правомочие распоряжения вещью, которое всегда остается за ее собственником. В Гражданском кодексе нормы, регулирующие сервитутное право, содержатся в статьях 274 – 277. Сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Сервитутом могут обременяться здания, сооружения и другое недвижимое имущество, ограниченное пользование которыми необходимо вне связи с использованием земельным участком.

Различаются сервитуты положительные и отрицательные. Положительный сервитут предоставляет право лицу, имеющему сервитут, совершать определенные действия в ущерб чужой недвижимости. К ним можно отнести право прохода или проезда через соседний «служащий» земельный участок, прогона через него скота, пользования водой или пастбищами и т.п. Отрицательный сервитут предоставляет право требовать от собственника участка воздерживаться от некоторых видов его использования. Например, право требования о возведении на участке зданий или строений либо о возведении только таких, которые не могут препятствовать доступу на «господствующий участок» света и воздуха («сервитут света и воздуха») или портить вид («сервитут вида») и т.п. В случае, если права на земельный участок, обремененный сервитутом, переходят к другому лицу, сервитут сохраняется. Сервитутом могут обременяться здания, сооружения и другое недвижимое имущество, ограниченное пользование которыми необходимо вне связи с использованием земельным участком.

Вещное право дает лицу юридическую власть над вещью и относится к абсолютным правам. В зависимости от объема власти существуют различные виды вещественных прав

(статья 21 ГК): право пожизненного наследуемого владения земельным участком (статья 265); право постоянного пользования земельным участком (статья 268); сервитут (статьи 274, 277); право хозяйственного ведения имуществом (статья 294) и право оперативного управления имуществом (статья 296); иные вещные права, которые могут быть введены указами Президента Российской Федерации. Объектом оценки является как право собственности, так и вещные права.

Действующий Гражданский кодекс устанавливает, что от имени Российской Федерации и ее субъектов права собственника осуществляют органы государственной власти в рамках их компетенции, установленной актами, определяющими их статус. В Основном законе города Москвы, которым является Устав, «государственная собственность Москвы» понимается как собственность населения Москвы, которая согласно законодательству предоставлена ему от имени города [5].

Основными формами регулирования оценочной деятельности являются: международные стандарты; стандарты США; европейские стандарты; российские стандарты; сертификация и аттестация профессиональной деятельности. Королем Великобритании профессиональным сюрвейерам была дарована хартия на право саморегулирования профессии и был создан Королевский институт чартерных сюрвейеров. В настоящее время данная организация является крупнейшей в мире профессиональной организацией, объединяющей специалистов свыше 100 стран мира.

Стандарт рассматривает вопросы, связанные с представлением результатов оценки и формы сертификата оценки. Данный документ также содержит: методические рекомендации по оценке: международных объектов; специальных объектов; исторических объектов; сельскохозяйственных объектов; машин и оборудования; активов, предназначенных для инвестиций; факторов, влияющих на стоимость; нематериальных активов; бизнеса; индексов недвижимости; особенности оценки недвижимого имущества в различных странах; стоимость недвижимого имущества совместных предприятий и обществ с ограниченной ответственностью; порядок и методы распределения стоимости между землей и зданиями. В то же время оценка для целей налогообложения и принудительного отчуждения собственности не является предметом Европейских стандартов оценки. Однако общие принципы, изложенные в них, могут применяться в случаях отсутствия определенного руководства. Любое отклонение от рекомендаций может повлечь правовые санкции. Соответствие стандартам может являться элементом действенной правовой защиты при рассмотрении судебного иска по вмененной небрежности при отсутствии доказательства в пользу противоположного.

Представляет интерес защита имущественных прав на землю в Австралии, связанная с особенностями учета товарной и географической структуры внешней торговли, состояния различных участков земель в зависимости от плодородия [6, с. 117]. В Российской Федерации целенаправленность государственного регулирования означает постановку рациональных, т.е. соответствующих целей. Четкость их формулирования с учетом обоснованных приоритетов и требуемых результатов предполагает заинтересованность государственных структур в создании стабильности действующего законодательства [7, с. 25].

Основными задачами российской законодательной системы стандартизации услуг в области оценки недвижимого имущества являются: формирование цивилизованной нормативной базы, обеспечивающей проведение сертификации услуг по объективной оценке недвижимого имущества; установление единой системы требований к методам оценки недвижимого имущества; создание и ведение единой системы классификации и кодирования технико-экономической информации; создание единой терминологии и гармонизация понятий, классификации, методов оценки и услуг в соответствии с международными стандартами; обеспечение взаимопонимания и взаимодействия между всеми участниками процесса оценки недвижимого имущества.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 6 июля 2001 г. № 519 были утверждены «Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности», согласно которым разработка и утверждение методических рекомендаций по оценочной деятельности различных объектов оценки, видов стоимости объекта, проведению оценки, экспертизы отчетов об оценке было возложено на Министерство имущества Российской Федерации.

В Стандарте оценки дается определение основных видов стоимости объекта оценки: стоимость объекта оценки с ограниченным рынком товаров; стоимость замещения объекта оценки; стоимость воспроизводства объекта оценки; стоимость объекта оценки при существующем использовании; инвестиционная стоимость объекта оценки; стоимость объекта оценки для целей налогообложения; ликвидационная стоимость объекта оценки; утилизационная стоимость объекта оценки; специальная стоимость объекта оценки. В Стандарте приводится определение трех основных подходов к оценке имущества: затратного, сравнительного и доходного. Оценка объекта оценки может проводиться оценщиком только при соблюдении требования к независимости оценщика, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности. При заключении договора оценщик обязан предоставлять заказчику информацию о требованиях законодательства Российской Федерации: о стандартах оценки, порядке лицензирования оценочной деятельности, обязанностях оценщика, требованиях к договору об оценке и отчету.

В Международном комитете по стандартам оценки (IVSC) полномочным представителем страны является и Российское общество оценщиков (РОО). Состав основных стандартов, который рекомендуется использовать Международным комитетом по стандартам оценки, базируется на перечне международных стандартов. Главной ориентированностью нормативно-правовых документов является, прежде всего, защита прав и интересов государства, специалистов-оценщиков, организаций и общества потребителей, охраняемых законом. Одним из основных инструментариев, используемых для решения задачи по защите прав и интересов, являются методические принципы, которые в практике применения стандартизации находят все большее распространение. Создаваемая система документов РОО содержит состав, характеристики и параметры оценки, основанной на показателях международных стандартов.

Принятые Международным комитетом по стандартам оценки нормативно-правовые документы в виде системы международных стандартов должны защищать права и интересы всех потребителей, устанавливать требования к результатам оценки, быть нормативно обоснованными, объективными, понятными и одинаково воспринимаемыми всеми пользователями.

Налицо следующие положительные моменты для общества: создание целостности определения, регулирования прав и методов оценки недвижимого имущества; принятый Закон создает основу для правовой доктрины, являющейся системой для регистрации прав на недвижимость, как базового «элемента правового режима недвижимости»; возможность объединения в единую систему регистрации прав всех законодательно-правовых актов в сфере недвижимого имущества; масштабность использования прав, норм и методов оценки имущества, входящего в состав любого хозяйственного объекта, личной и совместной собственности; учет основных особенностей регистрации прав на недвижимость, сформировавшихся в стране, проведение оценки и сравнение на предмет их приоритетов при использовании в различных регионах страны; решение многих вопросов, которые ранее считались неразрешимыми, например, единообразие терминологии сферы «недвижимое имущество», узаконивание нормативно-правовых принципов регистрации и закрепления прав [8]; направленность нормативно-правовой политики правительства на повышение оборачиваемости недвижимого имущества, способствующей увеличению дохода государства, организаций и частных собственников; укрепление инновационно-производственного потенциала

развития производства национальных товаров на базе оптимального выбора модели, регулирующей правовые отношения в области недвижимости; создание в стране на основе принятого законодательства благоприятного инвестиционного климата, повышение качества жизни средних слоев населения и снижение уровня безработицы. Необходимо разработать регламенты, предусматривающие определенную последовательность и порядок регистрации прав на недвижимость на основе действующего законодательства.

Литература

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями на 21 июля 2014 года).
2. *Рябова Т.Ф.* Компетентный подход к управлению конкурентоспособностью // *Science and World* // Наука и мир. 2014. № 5 (9). Т. 2. – С. 48 – 51.
3. *Рябова Н.В.* Влияние контроллинга на финансовую эффективность организаций // *Микроэкономика*. 2009. № 5. – С. 141 – 147.
4. *Гусев В.В., Чижик А.С. и др.* Глобальная экономика. Энциклопедия. М.: Финансы и статистика, 2011. – 980 с.
5. Земельно-имущественные отношения: законодательство и практика. 26–28 января 2015, Москва.
6. *Минаева Е.В.* Методы регулирования аграрной сферы развитых стран. М.: ООО «НИКПЦ Восход-А», 2010. – 220 с.
7. *Гусев В.В., Чижик А.С.* Система государственного регулирования агропромышленного комплекса России. Монография. М.: МГУТУ. – 327 с.
8. *Алексеев В.А.* Недвижимое имущество: правовой режим и государственная регистрация прав. Дис. ... докт. юрид. наук. М., 2008.

Ryabova Natalia Vladimirovna, candidate of economic Sciences, graduate student of the Russian legal Academy of the Ministry of justice of the Russian Federation (2/1, Azovskaya St., Moscow, 117638, Russian Federation). E-mail: taisiya-ryabova@yandex.ru

ASSESSMENT OF IMMOBILITIES IN THE RUSSIAN FEDERATION: INSTITUTIONAL-LEGAL ASPECT

Abstract

The author highlights the important legal aspects Novo-law on the assessment of immovable property in the Russian Federation, which will be applied in the country, starting in 2015. The new legislation is focused on the justification of objective valuation of real estate, you are redressing the rights and responsibilities for the use and possession of the property, the definition of rights under the transfer of property to another person or entity.

Keywords: *valuation, real estate, construction, property law, a set of rights.*

References

1. Federal'nyj zakon «Ob ocenочноj dejatel'nosti v Rossijskoj Federacii» (s izmene-nijami na 21 ijulja 2014 goda).
2. Rjabova T.F. Kompetentnyj podhod k upravleniju konkurentosposobnost'ju // *Science and World* // *Nauka i mir*. 2014. № 5 (9). Т. 2. – S. 48 – 51.
3. Rjabova N.V. Vlijanie kontrollinga na finansovuju jeffektivnost' organizacij // *Микроэкономика*. 2009. № 5. – S. 141 – 147.
4. Gusev V.V., Chizhik A.S. i dr. Global'naja jekonomika. Jenciklopedija. M.: Finansy i statistika, 2011. – 980 s.
5. Zemel'no-imushhestvennye otnoshenija: zakonodatel'stvo i praktika. 26–28 janvarja 2015, Moskva.
6. Minaeva E.V. Metody regulirovanija agrarnoj sfery razvityh stran. M.: ООО «НИКПС Voshod-A», 2010. – 220 s.
7. Gusev V.V., Chizhik A.S. Sistema gosudarstvennogo regulirovanija agropromyshlennogo kompleksa Rossii. Monografija. M.: MGUTU. – 327 s.
8. Alekseev V.A. Nedvizhimoe imushhestvo: pravovoj rezhim i gosudarstvennaja registracija prav. Dis. ... dokt. jurid. nauk. M., 2008.