

САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКИЙ ПОЛИТЕХНИЧЕСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ
ПЕТРА ВЕЛИКОГО
Инженерно-строительный институт
Кафедра: «Строительство уникальных зданий и сооружений»

Н.В. Брайла, О.Н. Попова, М.А. Романович, Т.Л. Симанкина

УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

Учебное пособие



Санкт-Петербург
2017

Рецензенты: канд. экон. наук, и.о. декана факультета экономики и управления СПбГАСУ Александрова Е.Б.; канд. экон. наук, доцент кафедры «Строительство уникальных зданий и сооружений» СПбПУ Астафьева Н.С.

Брайла Н.В.

Управление недвижимостью: учеб. пособие / Н.В. Брайла, О.Н. Попова, М.А. Романович, Т.Л. Симанкина; СПбПУ. – СПб., 2017. – 97 с.

В учебном пособии рассмотрены современные подходы к управлению недвижимостью, касающиеся: правового обеспечения объекта недвижимости, в частности, правил предоставления земельного участка, получения разрешения на строительство и приемки в эксплуатацию, осуществления кадастрового учета, в том числе практические аспекты проведения технического и кадастрового учета уникальных объектов недвижимости, а также приведены виды сделок с объектами недвижимости; анализа местоположения объекта и непосредственного управления им путем выбора форм управления, в том числе рассмотрены вопросы эксплуатации систем жизнеобеспечения здания и формирования денежного потока объекта управления.

Учебное пособие предназначено для бакалавров, специалистов и магистрантов по направлениям подготовки «Строительство» и «Градостроительство» (всех уровней и форм обучения).

Табл.11. Ил.28. Библиогр.: 54 назв.

□ Н.В. Брайла, О.Н. Попова, М.А. Романович,
Т.Л. Симанкина, 2017
□ Санкт-Петербургский политехнический
университет Петра Великого 2017

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	4
Глава 1. ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	5
1.1. Предоставление земельных участков под строительство	6
1.2. Получение разрешения на строительство	7
1.3. Приемка объекта в эксплуатацию	11
1.4. Правовые основы осуществления кадастрового учета объектов недвижимости.....	13
1.5. Виды сделок с объектами недвижимости	24
1.6. Выводы по главе	33
Глава 2. ЭКСПЕРТИЗА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА	34
2.1. Анализ местоположения	34
2.2. Выводы по главе	48
Глава 3. УПРАВЛЕНИЕ ОБЪЕКТОМ НЕДВИЖИМОСТИ	50
3.1. Выбор способа управления многоквартирным домом	50
3.2. Выбор формы управления объектом с получением дохода	55
3.3. Взаимодействие с арендаторами	58
3.4. Правила эксплуатации систем жизнеобеспечения здания	63
3.5. Формирование денежного потока объекта управления.....	69
3.6. Выводы по главе	75
Глава 4. ПРАКТИКА ТЕХНИЧЕСКОГО И КАДАСТРОВОГО УЧЕТА УНИКАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	76
4.1. Формирование подземных комплексов – станций метро в качестве самостоятельных объектов недвижимости	76
4.2. Технический раздел объекта недвижимости (здания) на два самостоятельных объекта.....	83
4.3. Особенности учета гидротехнических сооружений в качестве самостоятельных объектов недвижимости	89
4.4. Выводы по главе	92
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	94
Рекомендуемая литература	95
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	98
ПРИЛОЖЕНИЕ А	98
ПРИЛОЖЕНИЕ Б	99
ПРИЛОЖЕНИЕ В	103
ПРИЛОЖЕНИЕ Г	104

ВВЕДЕНИЕ

В настоящем учебном пособии изложен ряд вопросов, связанных с управлением недвижимостью, в частности освещены вопросы правового обеспечения объекта недвижимости на протяжении его жизненного цикла, рассмотрены виды сделок с объектами недвижимости, этапы проведения экспертизы местоположения, представлены подходы к проведению экономической оценки объекта недвижимости, а также выбора способов управления объектом, на примерах показаны и объяснены практические случаи технического и кадастрового учета объектов недвижимости, в том числе уникальных подземных и гидротехнических сооружений.

Процессами создания и эксплуатации объектов недвижимости должны управлять квалифицированные специалисты, владеющие знаниями нового строительства, вопросами технической эксплуатации, текущего и капитального ремонтов зданий и т. д., то есть всего того, что носит название *управление недвижимостью*. Разные формы собственности, новые подходы к реформированию жилищно-коммунального комплекса выявили, что потребность в специалистах такого уровня высока. Это связано еще и с тем, что ввод нового жилья с каждым годом растет, пополняя число объектов недвижимости, которыми следует эффективно управлять.

В связи с постоянно изменяющимся законодательством в области учета и управления объектами недвижимости, необходимо быть в курсе всех теоретических и практических подходов и правил ведения учета недвижимости в Российской Федерации; порядке государственного кадастрового учета объектов строительства, знать основы кадастровой деятельности и правила производства кадастровых работ.

К основным задачам данного пособия можно отнести формирование представлений и изучение методов получения, систематизации и обработки информации об объектах недвижимости, анализа полученной информации и ее применения на практике.

Всесторонний подход к изучению вопросов и задач, связанных с эффективным управлением объектами недвижимости, позволит оптимально решать различные задачи управления от анализа местоположения объекта до ввода объекта в эксплуатацию и постановки на кадастровый учет в рамках установленных сроков, бюджета и с заданными технико-экономическими показателями.

Задача специалиста по управлению недвижимостью состоит в умении в условиях ограниченных сроков и установленных параметров, основываясь на имеющихся знаниях, принять эффективное решение для выполнения поставленной задачи.

Глава 1. ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Правовая экспертиза земельного участка определяет:

- правообладателя объекта недвижимости: собственник, владелец или пользователь;
- утверждение местоположения будущего строения;
- получение разрешительной документации на строительство;
- градостроительные требования: функциональное зонирование территории, высотность, удаленность строения от границы участка и т.д.;
- ограничения (обременения) участка;
- другое.

К *идентификационным признакам* земельного участка относятся:

- кадастровый номер земельного участка, состоящий из кодов административного округа, города, района округа, номера квартала в районе и номера участка. На кадастровом плане указываются координаты реперных точек участка и точно отображаются его границы. Таким образом, кадастровый номер позволяет однозначно определить местоположение участка.
- точный адрес земельного участка.

Информацию о местоположении, окружающих типах землепользования и о многих характеристиках земельного участка можно получить на сайтах Региональной геоинформационной системы Санкт-Петербурга <http://www.rgis.spb.ru/map/PromoMapPage.aspx> (для Санкт-Петербурга) или на сайте Росрееста в разделе «Публичная кадастровая карта» <http://pkk5.rosreestr.ru> (для всей территории России).

Характеристики правового режима использования земельного участка или его части. Правовые характеристики объекта определяют его юридическую судьбу. К ним относятся: зарегистрированное право собственности и иные виды прав, ограничения (обременения) прав (зalog, арест, долгосрочная аренда и т.д.). Немаловажным является уверенность в юридической чистоте предыдущих сделок, что обеспечивает сохранение титула за текущим собственником.

Градостроительные требования к использованию земельного участка указаны, прежде всего, в правилах землепользования и застройки и генеральном плане населенного пункта, в границах которого расположен земельный участок. В зависимости от проработанности правил в отношении конкретного земельного участка могут быть указаны не только принадлежность к определенной функциональной зоне, но и максимальная высотность будущей застройки, коэффициент застроенности, расстояние от границы участка до строения и т.д.

Градостроительный регламент определяет не только правовой режим участка, но всего, что находится над и под ним, т.е. должен использоваться на протяжении всего жизненного цикла объекта недвижимости.

Градостроительные регламенты особого вида устанавливают требования к использованию территории в границах зон с особым регулированием градостроительной деятельности, в том числе для исторических территорий, включая территории объектов культурного наследия и территории зон их охраны, для территорий природного комплекса – особо охраняемые природных территорий, для территорий, подверженным опасным воздействиям природного и техногенного характера.

1.1. Предоставление земельных участков под строительство

Одним из способов приобретения земельного участка под строительство является покупка его на вторичном рынке земельных участков у физических или юридических лиц, также возможны вариации сделки, например, долгосрочная аренда, бессрочная аренда, бартер и т.д.

Следует отметить, что п. 1 ст. 37 ЗК РФ определено, что объектом сделки купли продажи может быть только прошедший кадастровый учет земельные участки, а продавец обязан при заключении сделки уведомить покупателя об ограничениях использования и обременениях земельного участка.

Кроме этого, возможно приобретение или предоставление земельного участка под застройку из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Основания возникновения прав на предоставляемые земельные участки определены ст. 39.1 ЗК РФ, это:

«1) решения органа государственной власти или органа местного самоуправления в случае предоставления земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование;

2) договора купли-продажи в случае предоставления земельного участка в собственность за плату;

3) договора аренды в случае предоставления земельного участка в аренду;

4) договора безвозмездного пользования в случае предоставления земельного участка в безвозмездное пользование».

В соответствии со ст. 39.3 ЗК РФ продажа земельных участков, находящихся в муниципальной или государственной собственности возможна на торгах, проводимых в форме аукционов за исключением некоторых случаев (см. п. 2 указанной статьи) или без них.

Ст. 41 ГрК РФ предусматривается подготовка документации по планировке территории. Строгое соблюдение нормативно-правовых актов призвано обеспечить устойчивое гармоничное развитие территории.

Существенным достоинством документации по планировке территории являются цифровые топографические карты и топографические планы, а также увязка с системой координат, принятой для ЕГРН.

1.2. Получение разрешения на строительство

Распоряжением Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга от 30.12.2016 № 9-р утвержден Административный регламент Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга по предоставлению государственной услуги по выдаче разрешений на строительство при осуществлении строительства и реконструкции объектов капитального строительства в случаях, установленных законодательством (за исключением разрешений на строительство объектов индивидуального жилищного строительства), на проведение работ по созданию искусственного земельного участка.

В Санкт-Петербурге в соответствии с данными сайта «Санкт-Петербург госуслуги» (<https://gu.spb.ru>), раздел «Выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства, кроме ИЖС», получение разрешения возможно тремя способами:

1. электронный;
2. через МФЦ;
3. традиционный.

Для каждого из способов представлена подробная инструкция с указанием возможных заявителей, четким описанием порядка и особенностей предоставления услуги выбранным способом и порядка обжалования. В отдельный блок выделен раздел «Законодательство», включающий нормативно-правовые и законодательные акты федерального, регионального уровня и административный регламент.

Разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта.

По заявлению застройщика разрешение на строительство может быть выдано на отдельные этапы строительства, реконструкции.

Состав пакета необходимых к предоставлению для получения услуги документов зависит от типа запроса и конкретной ситуации:

- А) Обязательные к представлению документы

I. В случае выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства, кроме ИЖС:

1. Заявление о выдаче разрешения на строительство по форме.
2. Материалы, содержащиеся в проектной документации:
3. Правоустанавливающие документы на земельный участок (в случае если право не зарегистрировано в ЕГРН) либо соглашение о передаче земельного участка.

4. Положительное заключение экспертизы проектной документации объекта капитального строительства, если такая проектная документация подлежит экспертизе, положительное заключение государственной экспертизы проектной документации, либо заключение, предусмотренное частью 3.5 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в случае использования модифицированной проектной документации.

5. Согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта / решение общего собрания собственников помещений и машино-мест в многоквартирном доме, принятое в соответствии с жилищным законодательством в случае реконструкции многоквартирного дома/ и т.д.

Заявитель имеет право не представлять материалы, содержащиеся в проектной документации, в случае получения положительного заключения СПб ГАУ «Центр государственной экспертизы».

II. В случае продления разрешения на строительство.

III. В случае внесения изменений в разрешение на строительство в связи с переходом прав на земельный(-ые) участок(-и), образованием земельного участка путем объединения, раздела.

IV. В случае выдачи разрешения на проведение работ по созданию искусственного земельного участка.

Перечень см. здесь:
<https://gu.spb.ru/188575/service/#group-laws>

Б) Дополнительные документы – в случае обращения доверенного лица или представителя заявителя.

В) Документы, представляемые по собственной инициативе заявителя:

II. В случае выдачи разрешения на проведение работ по созданию искусственного земельного участка:

1. Разрешение на создание искусственного земельного участка на водном объекте, находящемся в федеральной собственности, или его части.
2. Договор о создании искусственного земельного участка.

Результатом предоставления услуги является выдача разрешения в электронной или бумажной форме или же выдача уведомления с мотивированным отказом, также возможно внесение изменений в разрешение на строительство.

Заявленный срок предоставления услуги – не более 7 рабочих дней.

Дополнительная информация, в том числе нововведения в законодательстве могут быть изучены на указанном выше электронном ресурсе или на сайте Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга (<http://www.expertiza.spb.ru>).

Так, например, по состоянию на 01.07.2017 г. Служба гостройнадзора предоставляет следующую информацию о новых требованиях ГрК РФ к выдаче разрешений на строительство:

1. С 01.01.2017 для получения разрешения на строительство, реконструкцию объекта капитального строительства в Службу необходимо предоставить градостроительный план земельного участка, выданный не ранее, чем за три года до дня представления заявления на получение разрешения на строительство.

При этом в соответствии с ч. 1 ст. 9 Федерального закона от 03.07.2016 № 373-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования регулирования подготовки, согласования и утверждения документации по планировке территории и обеспечения комплексного и устойчивого развития территорий и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон) субъекты Российской Федерации устанавливают срок действия градостроительных планов, выданных ранее 01.01.2017, от трех до восьми лет со дня вступления в силу Федерального закона. В настоящее время подготовлен проект постановления Правительства Санкт-Петербурга, которым предлагается установить 3-летний срок, в течение которого может быть использована информация, указанная в ранее выданных градостроительных планах земельных участков.

2. Служба при поступлении заявления о выдаче разрешения на строительство, реконструкцию объекта капитального строительства проверяет: – соответствие проектной документации требованиям градостроительного регламента (это требования к строительству, включающие вид разрешенного использования, предельные размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства), требованиям проекта планировки территории в случае, если он требуется, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения градостроительного плана, а также – допустимость размещения объекта капитального строительства в соответствии с разрешенным ис-

пользованием земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации на дату подачи заявления о выдаче разрешения на строительство (устанавливаются в градостроительном регламенте).

В соответствии с ч.2 ст.7 Земельного кодекса Российской Федерации разрешенное использование земельного участка устанавливается зонированием территории, которое в свою очередь представляет собой определение территориальных зон и установление градостроительных регламентов. Разрешенное использование и ограничения, установленные земельным и иным законодательством РФ, проверяются во взаимосвязи с информацией, указанной в градостроительном плане земельного участка, но с учетом актуальности приведенных в нем требований законодательства.

Можно выделить следующие виды ограничений: – зоны с особыми условиями использования территории (охранные зоны, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ, водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации); – сервитуты (публичные и частные); – акты о резервировании земельного участка для государственных или муниципальных нужд.

Кроме того, Служба проверяет соответствие проектной документации требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.

3. Срок принятия решения составляет 7 рабочих дней.

4. Учитывая, что в соответствии с ч. 1 ст. 51 Градостроительного кодекса РФ сведения, указанные в проектах планировки территории (ППТ) и проектах межевания (ПМ), отнесены к требованиям к строительству, Службой при выдаче разрешения на строительство будут учитываться требования ППТ и ПМ к соответствующему земельному участку. При этом, применительно к полномочиям Службы, отсутствие ППТ и ПМТ будет безусловным основанием для отказа в выдаче разрешения при строительстве линейного объекта.

5. Служба обращает внимание, что в связи с принятием Закона Санкт-Петербурга от 07.07.2016 № 437-83 «О внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга «О границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга и режимах использования земель в границах указанных зон и о внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга «О Генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга», вступившего в силу с 15.01.2017, градостроительные ре-

гламенты, в т. ч. виды разрешенного использования земельных участков в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия в настоящее время отсутствуют.

Таким образом, проверить допустимость размещения того или иного объекта капитального строительства на соответствие разрешенному использованию земельного участка и установленным федеральным законодательством ограничениям в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия не представляется возможным.

Учитывая нормы, установленные ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации в совокупности с ч.3 ст. 85 Земельного кодекса Российской Федерации, градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки. И указанные лица могут использовать земельные участки в соответствии с любым предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны видом разрешенного использования.

Таким образом, отсутствие градостроительных регламентов является основанием для отказа в выдаче разрешения на строительства объекта капитального строительства.

1.3. Приемка объекта в эксплуатацию

Распоряжение Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга от 30.12.2016 № 10-р утвержден Административный регламент Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга по предоставлению государственной услуги по выдаче разрешений на ввод объектов капитального строительства и искусственных земельных участков в эксплуатацию в случаях, установленных действующим законодательством.

Разрешением на ввод объекта в эксплуатацию является документ, удостоверяющий «выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта градостроительному плану земельного участка и проектной документации».

Как и в случае с предоставлением услуги по выдаче разрешения на строительство полная подробная информация может быть получена на сайтах:

1. Службы государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга - <http://www.expertiza.spb.ru>;

2. «Санкт-Петербург госуслуги» – <https://gu.spb.ru/> «Выдача разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию в случаях, установленных действующим законодательством».

Принципиальная блок-схема предоставления государственной услуги представлена в Приложении 1 к Административному регламенту (рис. 1.1).

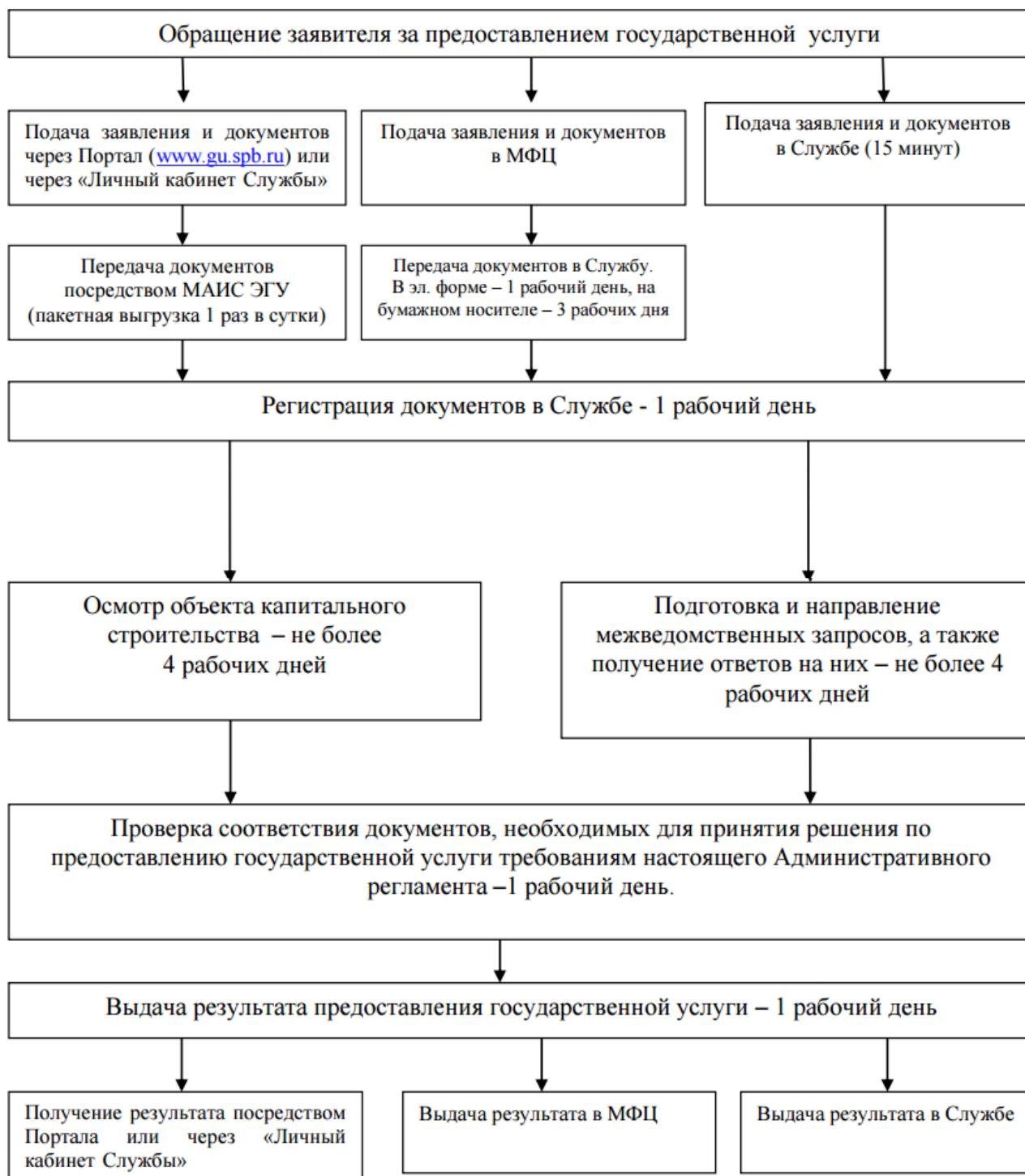


Рисунок 1.1. Блок-схема предоставления государственной услуги по выдаче разрешения на ввод объектов капитального строительства и искусственных земельных участков в эксплуатацию в случаях, установленных действующим законодательством

Кроме этого, на сайте госуслуг на странице государственной услуги есть раздел «Законодательство», включающий нормативно-правовые и законодательные акты федерального, регионального уровня и административный регламент по настоящему вопросу.

Результатом предоставления услуги может быть:

1. Выдача разрешения на ввод в эксплуатацию:
 - на бумажном носителе, подписанное уполномоченным должностным лицом Службы;
 - в электронной форме, подписанное усиленной квалифицированной электронной подписью уполномоченного должностного лица Службы.
2. Выдача уведомления об отказе в выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию, содержащего мотивированный отказ.

1.4. Правовые основы осуществления кадастрового учета объектов недвижимости

С 01.01.2017 вступил в силу Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – *Закон № 218-ФЗ*). В соответствии с указанным законом кадастровый учет недвижимости и государственная регистрация прав на нее объединяются в единую систему учета и регистрации. Положения Закона № 218-ФЗ предусматривают создание с 1 января 2017 года Единого государственного реестра недвижимости, включающего сведения из Единого государственного реестра прав (ЕГРП) и Государственного кадастра недвижимости (ГКН). То есть, ЕГРН является единым хранилищем информации, содержащим сведения о всех зарегистрированных в Российской Федерации объектах недвижимости, и объединяет реестр объектов, реестр прав, реестр границ.

Частью 4 статьи 4 Федерального закона от 30 декабря 2015 г. № 452-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» и статью 76 Федерального закона «Об образовании в Российской Федерации» в части совершенствования деятельности кадастровых инженеров» (далее – *Закон N 452-ФЗ*) установлено, что кадастровые инженеры осуществляют кадастровую деятельность в установленном Федеральным законом от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – *Закон о кадастровой деятельности*).

Кадастровым инженером признается физическое лицо, являющееся членом саморегулируемой организации кадастровых инженеров.

Саморегулируемая организация кадастровых инженеров (далее – СРО) с 01.07.2016 может исключить кадастрового инженера из своих членов при неосуществлении кадастровым инженером кадастровой деятельности (непредставления в орган кадастрового учета межевого плана, технического плана, акта обследования, карты-плана территории, подготовленных кадастровым инженером) в течение трех лет с учетом периода, истекшего до вступления в силу Закона N 452-ФЗ.

При этом до 1 декабря 2016 г. кадастровую деятельность наряду с кадастровыми инженерами могли осуществлять лица, имевшие на день вступления в силу Закона N 452-ФЗ действующие квалификационные аттестаты кадастрового инженера. К правоотношениям с участием таких лиц при осуществлении ими кадастровой деятельности применяются правила Закона о кадастровой деятельности в редакции Закона N 452-ФЗ в части выполнения кадастровых работ кадастровым инженером и заключения договора подряда на выполнение кадастровых работ индивидуальным предпринимателем, указанным в статье 32 Закона о кадастровой деятельности в редакции Закона N 452-ФЗ, или юридическим лицом, указанным в статье 33 Закона о кадастровой деятельности в редакции Закона N 452-ФЗ.

Обязательными условиями принятия физического лица в члены саморегулируемой организации кадастровых инженеров являются:

- наличие гражданства Российской Федерации;
- наличие высшего образования по специальности или направлению подготовки, перечень которых утверждается органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений, или наличие высшего образования по специальности или направлению подготовки, не вошедших в указанный перечень, и дополнительного профессионального образования по программе профессиональной переподготовки в области кадастровых отношений;
- наличие опыта работы в качестве помощника кадастрового инженера не менее двух лет, в течение которых он под руководством кадастрового инженера принимал участие в подготовке и выполнении кадастровых работ;
- сдача теоретического экзамена, подтверждающего наличие профессиональных знаний, необходимых для осуществления кадастровой деятельности;
- отсутствие наказания в виде дисквалификации за нарушение законодательства о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и кадастровой деятельности, предусмотренное Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, в соответствии с вступившим в законную силу решением суда;

- отсутствие непогашенной или неснятой судимости за совершение умышленного преступления;
- наличие действующего договора обязательного страхования гражданской ответственности кадастрового инженера.

Требования, предъявляемые к кадастровым инженерам представлены в таблице 1.

Таблица 1 – Требования, предъявляемые к кадастровым инженерам

Требование	Кадастровый инженер	
	<i>с действующим аттестатом</i>	<i>претендент</i>
гражданство РФ	+	+
членство в СРО, уплата взносов	01.07.2016-01.12.2016	+
высшее профобразование/высшее неспециальное образование + профессиональная переподготовка	с 01.01.2020	+
стажировка 2 года (для бывших сотрудников органов кадастрового учета или регистрационного органа – 1 год)	–	+
сдача экзамена	–	+
отсутствие неснятой судимости и дисквалификации	+	+
страховая деятельность на сумму не менее 2,5 млн.руб.	+	+

Проведение кадастровых работ в отношении объектов недвижимости включает в себя следующее:

- определение координат характерных точек объекта;
- обработка результатов определения координат;
- определение площади объекта;
- описание местоположения объекта;
- согласование границ земельного участка;
- установление местоположение объекта в трехмерном пространстве.

Результаты проведения кадастровых работ представлены на рисунке 1.2.



Рисунок 1.2. Результаты проведения кадастровых работ

Межевой план представляет собой документ, который составлен на основе кадастрового плана соответствующей территории или кадастровой выписки о соответствующем земельном участке и в котором воспроизведены определенные внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения и указаны сведения об образуемых земельном участке или земельных участках, либо о части или частях земельного участка, либо новые необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о земельном участке или земельных участках.

Технический план представляет собой документ, в котором воспроизведены сведения Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН), и указаны сведения о здании, сооружении, помещении, машино-месте, объекте незавершенного строительства или едином недвижимом комплексе, необходимые для государственного кадастрового учета такого объекта недвижимости, а также сведения о части или частях здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса либо новые необходимые для внесения в ЕГРН сведения об объектах недвижимости, которым присвоены кадастровые номера.

Карта-план территории – это продукт комплексных кадастровых работ, осуществляемых одновременно в отношении всех объектов (земельных участков, зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства), расположенных на территории одного или несколько смежных кадастровых кварталов.

Акт обследования представляет собой документ, в котором кадастровый инженер после осмотра места нахождения здания, сооружения, помещения или объекта незавершенного строительства делает заключение о том, что здание, со-

оружие или объект незавершенного строительства прекратил свое существование. В случае с помещением – кадастровый инженер подтверждает, что уничтожена часть здания, в котором было расположено помещение.

Помощник кадастрового инженера – это лицо:

- имеющее гражданство Российской Федерации;
- имеющее высшее специальное профобразование либо высшее образование и дополнительное профобразование по программе переподготовки в сфере кадастровой деятельности;
- у которого отсутствует непогашенная или неснятая судимость за совершение умышленного преступления;
- проходящее стажировку у кадастрового инженера.

Руководителем стажировки назначается кадастровый инженер:

- с опытом кадастровых работ не менее 2 лет;
- у которого отсутствует за последние 2 года дисциплинарное взыскание.

Стажировка осуществляется на основании трудового договора. Срок стажировки определяется:

- для бывших сотрудников органа кадастрового учета или органа регистрации – 1 год;
- для всех остальных – 2 года.

Кадастровый инженер несет ответственность за:

- несоблюдение требований законодательства;
- недостоверность сведений результатов кадастровых работ.

Возмещение убытков осуществляется: за счет страхового возмещения, при этом сумма страхования должна быть не менее 2,5 млн. руб. Обязанность возмещения убытков устанавливается по суду, кадастровым инженером и страховщиком. Система страхования может быть личной или коллективной.

Права кадастрового инженера:

- требование доступа на объект кадастровых работ;
- требование доступа к документации, необходимой для работ;
- отказаться от руководства стажировкой при объективных обстоятельствах;
- отказ от кадастровых работ, если заказчик:
 - нарушил условия договора;
 - не обеспечил предоставление необходимой информации и (или) документов;

– не обеспечил доступ на объект кадастровых работ.

Обязанности кадастрового инженера:

- соблюдение законодательства, стандартов, правил профессиональной этики;
- отказаться от заключения договора, если объект не является объектом недвижимости;
- отказаться от работ в случае недостоверных сведений в документах заказчика;
- отказаться от выполнения работ в случае, если документы не соответствуют требованиям законодательства;
- незамедлительное оповещение заказчика и юридического лица, у которого работает, о невозможности исполнения обязательств по договору по установленным основаниям;
- наличие печати и электронной цифровой подписи (далее – ЭЦП);
- представление по требованию заказчика информацию о членстве в СРО;
- не разглашение конфиденциальной информации;
- хранение актов согласования и представление их в установленные сроки в орган кадастрового учета;
- повышение квалификации один раз в три года;
- уведомлять СРО об изменениях сведений о кадастровом инженере;
- представление по запросу СРО материалов, необходимых для проведения проверки его кадастровой деятельности.

Обязанности юридического лица, в котором работает кадастровый инженер:

- наличие в штате не менее двух кадастровых инженеров;
- обеспечение сохранности документов, получаемых от заказчика и третьих лиц, а также результатов кадастровых работ;
- обязанность по хранению актов согласования и передаче их в орган кадастрового учета;
- отстранение от работ кадастрового инженера:
 - не прошедшего повышения квалификации;
 - исключенного из СРО;
 - в отношении которого судом вынесено постановление о его временном отстранении от должности.

В таблице 2 приведены документы-основания для подготовки кадастровым инженером технического плана на различные объекты недвижимости.

Таблица 2 – Документы-основания, необходимые для подготовки технического плана

Вид объекта недвижимости	Здание и сооружение	ОНС	Помещение
Документ - основание	выданное до 13.07.2015 разрешение на ввод в эксплуатацию	разрешение на строительство, если оно предусмотрено законодательством	разрешение на ввод здания или сооружения в эксплуатацию; проект перепланировки и акт приемочной комиссии, подтверждающего завершение перепланировки
	исполнительная документация, предусмотренная ч. 6 ст. 52 Градостроительного кодекса (для определения координат при отсутствии возможности визуального осмотра подземных конструктивных элементов объекта)		
	проектная документация; изготовленный до 01.01.2013 технический паспорт		
Документ-основание: декларация	если в случаях, предусмотренных законодательством в области градостроительной деятельности, не требуется изготовление проектной документации или принятие решения о вводе объекта строительства в эксплуатацию		
Характеристики, определяемые кадастровым инженером самостоятельно	сведения о местоположении объектов на земельном участке, площади застройки, площади объектов	сведения о местоположении объекта на земельном участке	сведения о местоположении в пределах этажа здания или сооружения, либо в пределах здания или сооружения, либо в пределах соответствующей части здания или сооружения, и площади помещения

При изготовлении технического плана на *объект индивидуального жилищного строительства (далее – ИЖС)*, сведения о здании указываются на основании:

- разрешения на строительство;
- проектной документации (при ее наличии);
- декларации об объекте недвижимости (при отсутствии проектной документации).

При изготовлении технического плана на *сооружение*, если для строительства, реконструкции такого сооружения в соответствии с законодательством не требуется:

- выдача разрешения на строительство, реконструкцию;
 - допускается размещение сооружения на землях без предоставления земельного участка или установления сервитута,
- то сведения о сооружении указываются на основании: проектной документации и документа, подтверждающего техническую приемку объекта в эксплуатацию (если их разработка предусмотрены законодательством).

Нормативно-правовые Акты, на основании которых осуществляется кадастровый учет объектов недвижимости:

- 1) Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;
- 2) Федеральный закон от 13 июля 2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
- 3) Федеральный закон от 03.07.2016 № 361-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации»;
- 4) Федеральный закон от 30.12.2015 № 431-ФЗ «О геодезии, картографии и пространственных данных и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
- 5) Постановление Правительства РФ № 167 от 03.03.2016 «О порядке информационного взаимодействия федеральной государственной информационной системы ведения Единого государственного реестра недвижимости с иными государственными или муниципальными информационными системами»;
- 6) Постановление Правительства РФ от 18.04.2016 № 322 «Об утверждении Положения о представлении в федеральный орган исполнительной власти (его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, федеральными органами исполнительной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации и органами местного самоуправления дополнительных сведений, воспроизводимых на публичных кадастровых картах»;

7) Приказ Минэкономразвития России от 10.05.2016 № 291 «Об установлении размеров платы за предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости»;

8) Приказ Минэкономразвития России от 20.06.2016 № 378 «Об утверждении отдельных форм выписок из Единого государственного реестра недвижимости, состава содержащихся в них сведений и порядка их заполнения, а также требований к формату документов, содержащих сведения Единого государственного реестра недвижимости и предоставляемых в электронном виде, определении видов предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, и о внесении изменений в Порядок предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 23 декабря 2015 г. № 968»;

9) Постановление Правительства РФ от 25.06.2016 № 576 «Об утверждении максимальных размеров платы за предоставление копий технических паспортов, оценочной и иной документации органов и организаций по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации (регистрационных книг, реестров, правоустанавливающих документов и тому подобного) и содержащихся в них сведений»;

10) Постановление Правительства РФ от 30 августа 2016 г. № 862 «О федеральном органе исполнительной власти, уполномоченном на установление порядка подготовки заключений о наличии в результатах геодезических и картографических работ сведений, составляющих государственную тайну»;

11) Приказ Минэкономразвития России от 01.03.2016 № 90 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения и помещения» (Зарегистрировано в Минюсте России 08.04.2016 № 41712);

12) Приказ Минэкономразвития России от 15.09.2015 № 129 «Об утверждении порядка получения кадастровым инженером и (или) заказчиком кадастровых работ межевого плана, технического плана, карты - плана территории и акта обследования в электронной форме, помещенных на временное хранение в электронное хранилище» (Зарегистрировано в Минюсте России 14.04.2016 № 41806);

13) Приказ Минэкономразвития России от 17.03.2016 № 142 «Об установлении случаев использования единой государственной системы координат для ведения Единого государственного реестра недвижимости» (Зарегистрировано в Минюсте России 13.04.2016 № 41790);

14) Приказ Минэкономразвития России от 17.03.2016 № 145 «Об утверждении состава сведений, содержащихся в кадастровых картах» (Зарегистрировано в Минюсте России 06.05.2016 № 42033);

15) Приказ Минэкономразвития России от 13.11.2015 № 848 «Об утверждении требований к картам и планам, являющимся картографической основой Единого государственного реестра недвижимости, а также к периодичности их обновления» (Зарегистрировано в Минюсте России 15.12.2015 № 40095);

16) Приказ Минэкономразвития России от 18.11.2015 № 855 «Об утверждении Порядка информационного взаимодействия кадастрового инженера с органом регистрации прав в электронной форме через единый портал государственных и муниципальных услуг (функций) или официальный сайт органа регистрации прав в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» с использованием единой системы идентификации и аутентификации» (Зарегистрировано в Минюсте России 28.12.2015 № 40311);

17) Приказ Минэкономразвития России от 19.11.2015 № 860 «Об утверждении порядка ведения и состава сведений реестра государственных регистраторов прав» (Зарегистрировано в Минюсте России 15.01.2016 № 40593);

18) Приказ Минэкономразвития России от 20.11.2015 № 861 «Об утверждении формы и состава сведений акта обследования, а также требований к его подготовке» (Зарегистрировано в Минюсте России 25.12.2015 № 40274);

19) Приказ Минэкономразвития России от 23.11.2015 № 867 «Об утверждении Порядка формирования экзаменационной комиссии по приему экзамена на соответствие требованиям, предъявляемым к государственным регистраторам прав, полномочий экзаменационной комиссии по приему экзамена на соответствие требованиям, предъявляемым к государственным регистраторам прав, и процедуры принятия экзамена на соответствие требованиям, предъявляемым к государственным регистраторам прав» (Зарегистрировано в Минюсте России 28.01.2016 № 40892);

20) Приказ Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 921 «Об утверждении формы и состава сведений межевого плана, требований к его подготовке» (Зарегистрировано в Минюсте России 20.01.2016 № 40651);

21) Приказ Правительства РФ № 943 от 16.12.2015 «Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, формы специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающем содержание сделки, и требований к ее заполнению, а также требований к формату специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, в электронной форме, порядка изменения в Едином государственном реестре недвижимости сведений

о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки»;

22) Приказ Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 «Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений» (Зарегистрировано в Минюсте России 02.03.2016 № 41304);

23) Приказ Минэкономразвития России от 28.12.2015 № 997 «Об утверждении порядка взимания и возврата платы за использование кадастровым инженером электронного сервиса «Личный кабинет кадастрового инженера», а также размеров такой платы» (Зарегистрировано в Минюсте России 19.02.2016 № 41171);

24) Приказ Минэкономразвития России от 30.03.2016 № 193 «Об утверждении Положения о порядке формирования и работы апелляционной комиссии, созданной при органе кадастрового учета, перечня и форм документов, необходимых для обращения в апелляционную комиссию, а также документов, подаваемых в результате ее работы» (Зарегистрировано в Минюсте России 28.07.2016 № 43022);

25) Приказ Минэкономразвития России от 29.06.2016 № 413 «утверждении перечня специальностей и направлений подготовки высшего образования, необходимых для осуществления кадастровой деятельности» (Зарегистрировано в Минюсте России 20.07.2016 № 42923);

26) Приказ Росреестра от 06.04.2016 №П/0159 «О внесении изменений в приложение к приказу Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.07.2015 №П/367 «Об организации работ по предоставлению в орган кадастрового учета документов в виде межевого плана земельного участка в форме электронного документа»;

27) Приказ Минэкономразвития России от 30.06.2016 №419 «Об утверждении дополнительных требований к составу сведений, включаемых в реестр членов саморегулируемой организацией кадастровых инженеров саморегулируемой организацией кадастровых инженеров, порядка ведения саморегулируемой организацией кадастровых инженеров реестра членов саморегулируемой организации кадастровых инженеров и размещения содержащихся в таком реестре сведений на официальном сайте саморегулируемой организации кадастровых инженеров в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», порядка предоставления в орган государственного надзора сведений о внесении в реестр членов саморегулируемой организации кадастровых инженеров о физическом лице, принятом в члены саморегулируемой организации кадастровых инженеров, а также объема, сроков и порядка предоставления в орган государственного

надзора информации о внесении изменений в реестр членов саморегулируемой организации и об основаниях внесения таких изменений»;

28) Приказ Минэкономразвития России от 24.08.2016 № 541 «Об утверждении типовых дополнительных профессиональных программ в области кадастровой деятельности»;

29) Приказ Минэкономразвития России от 30.06.2016 № 420 «Об утверждении порядка ведения государственного реестра кадастровых инженеров».

1.5. Виды сделок с объектами недвижимости

Создание или изготовление нового продукта является распространенным первичным способом приобретения права собственности. Статьей 219 Гражданского Кодекса РФ (ГК) установлено, что право собственности на здание, сооружение и другое вновь создаваемое недвижимое имущество возникает с момента государственной регистрации права. Для лица, осуществившего строительство объекта недвижимости, государственная регистрация права влечет определенные юридические последствия, поскольку именно с момента государственной регистрации права лицо приобретает право распоряжения объектом недвижимости и может по своему усмотрению совершать в отношении объекта любые действия [ст. 209 ГК РФ].

Государственная регистрация прав на вновь возведенные объекты недвижимости является одним из самых распространенных регистрационных действий, производимых органами по государственной регистрации.

Приобретение права собственности или иного вещного права (хозяйственного ведения, оперативного управления) в данном случае происходит в соответствии с п. 1 ст. 218 ГК РФ, которым установлено, что право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом. Аналогичная норма содержится в статье 263 ГК РФ: собственник земельного участка приобретает право собственности на здание, сооружение и иное недвижимое имущество, возведенное или созданное им для себя на принадлежащем ему земельном участке, опять же при условии соблюдения в ходе строительства градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка.

Условия приобретения собственником земельного участка права собственности на возведенное строение, закрепленные в указанных нормах, использованы законодателем и при определении самовольной постройки и ее судьбы [ст. 222 ГК РФ].

Для возникновения права на вновь созданный объект недвижимости необходим не отдельный юридический факт, а их совокупность, именуемая фактическим составом.

В соответствии с п. 1 ст. 218, ст. 263 и учетом ст. 222 ГК РФ, право собственности на вновь созданные объекты недвижимости возникает на основании совокупности следующих юридических фактов:

1. для строительства объекта отведен земельный участок;
2. для строительства получено разрешение;
3. при возведении объекта соблюдены градостроительные, строительные, природоохранные и другие нормы;
4. объект возведен застройщиком для себя, с целью приобретения права собственности, а не для иных лиц.

Особенности отношений, возникающих в связи с осуществлением на территории Российской Федерации государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, регулируются Федеральным законом от 13.07.2015 г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 02.01.2017).

Правовая экспертиза при государственной регистрации должна включать проверку всех юридических фактов, влекущих приобретение прав на вновь построенный объект. Для выполнения вышеуказанных требований п. 1 ст. 218, ст. 222, ст. 263 ГК РФ возможно требование предоставления в регистрирующий орган дополнительных документов, подтверждающих:

- право на земельный участок (при отсутствии государственной регистрации прав, возникших до 31.01.1998 г.);
- соблюдение при создании объекта требований градостроительных, строительных и иных норм;
- наличие или отсутствие прав третьих лиц (участников долевого строительства) на созданный объект недвижимости.

Если для создания объекта недвижимости застройщик земельного участка привлекал средства третьих лиц под обязательства передать им в собственность жилые или нежилые помещения в объекте, осуществляется регистрация прав инвесторов – участников долевого строительства, которые вкладывали денежные средства в строительство с целью приобретения в собственность помещений.

Сделкой называются осознанные действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение их прав и обязанностей. Сделку характеризуют следующие признаки: волевые действия людей, правомерные действия, специальная направленность на возникновение, прекращение или изменение гражданских правоотношений.

Существует классификация сделок по различным признакам. В зависимости от числа участников, сделки бывают одно-, двух- и многосторонними. Односторонней является сделка, для совершения которой достаточно выражения воли одной стороны, например составление завещания, принятие наследства, объявление конкурса. Сделки могут быть возмездными и безвозмездными.

Сделки бывают действительные и недействительные (рис. 1.3).

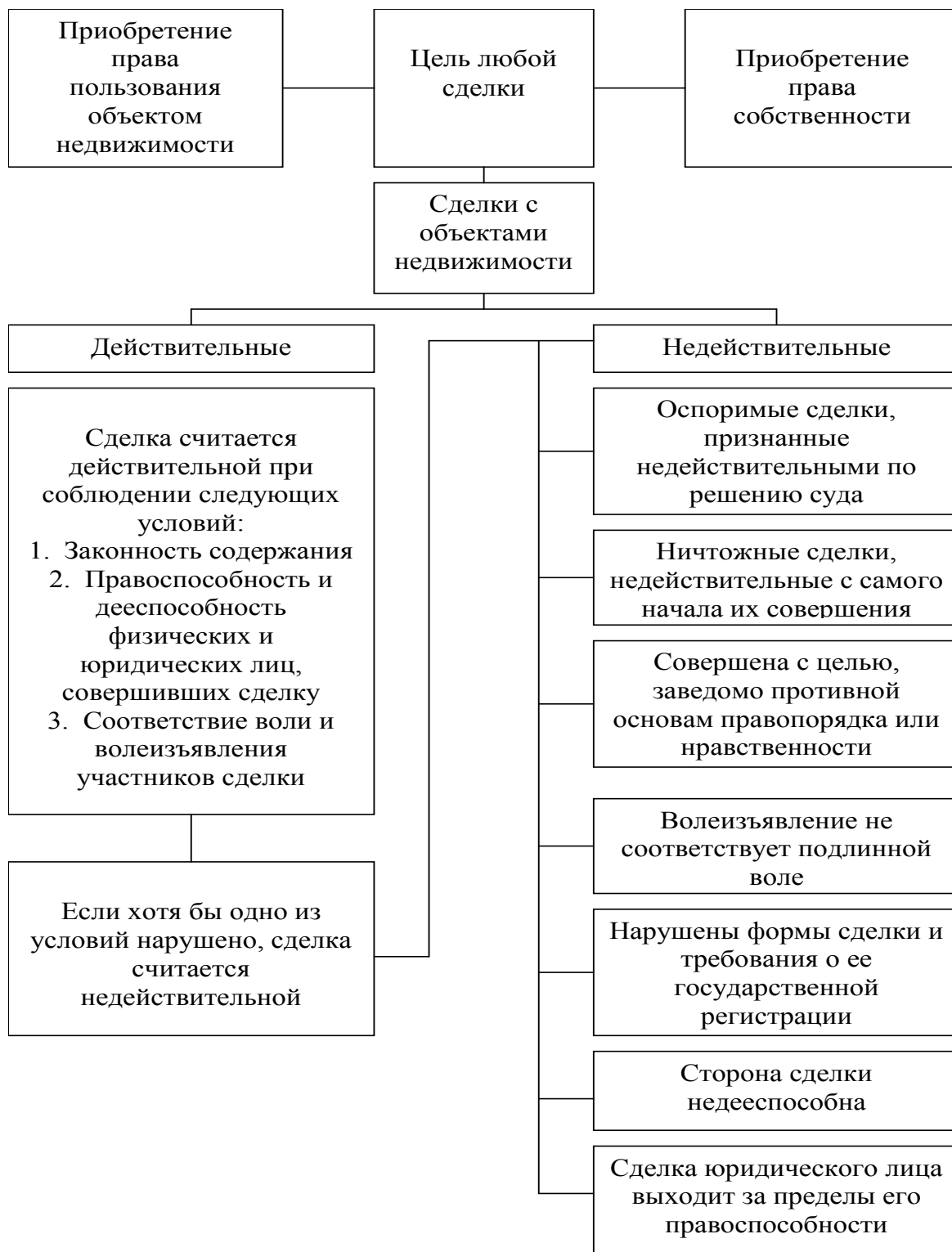


Рисунок 1.3. Действительные и недействительные сделки

Так, иногда сделки с недвижимостью совершаются для вида, без намерения создать соответствующие правовые последствия (мнимые) или для прикрытия другой сделки (притворные). Сделки могут быть срочными и бессрочными.

Условия действительности: сделка представляет собой единство четырех элементов: субъектов – лиц – участников сделки, субъективной стороны – единство их воли и волеизъявления, формы и содержания. Отсутствие любого или нескольких элементов сделки приводит к ее недействительности.

Сделка, совершенная гражданином, признанным недееспособным вследствие психического расстройства, является ничтожной. Это означает, что она изначально не порождает прав и обязанностей сторон.

Сделки с недвижимостью совершаются только в письменной форме, путем заключения договора, который имеет два значения:

- юридический факт, порождающий права и обязанности;
- само правоотношение, содержание которого составляют права и обязанности, установленные договором.

Форма сделки является либо условием ее действительности (при государственной регистрации), либо основанием для использования определенных процессуальных прав.

С объектами недвижимости могут заключаться различные виды сделок, как с изменением собственника, так и с изменением права пользования и владения (рис. 1.4).

Купля-продажа жилых помещений

Купля-продажа жилых помещений – самая распространенная операция на российских рынках недвижимости, при этом особенная часть Гражданского Кодекса России содержит лишь общее регулирование сделок купли-продажи недвижимости, одним из видов которой является жилье (жилые помещения, здания).

Особенностями сделок купли-продажи жилых помещений, установленными Гражданским Кодексом РФ, являются:

- установление дополнительного существенного условия (несоблюдение которого ведет к недействительности договора) – наличие перечня лиц, сохраняющих в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения новым собственником;
- вступление договора купли-продажи жилого помещения в силу (договор считается заключенным) только с момента его государственной регистрации.



Рисунок 1.4. Виды сделок с объектами недвижимости

Примечания к рисунку 1.4:

* Закон РФ от 04.07.1991 г. № 1541-1 (ред. от 16.10.2012 г.) «О приватизации жилищного фонда Российской Федерации». При применении документа следует учитывать, что в соответствии с Федеральным законом от 29.12.2004 г. № 189-ФЗ (ред. от 29.02.2016 г.) бесплатная приватизация жилых помещений с 01.03.2017 г. прекращается.

** Федеральный закон от 21.12.2001 г. № 178-ФЗ (ред. от 03.07.2016 г.) «О приватизации государственного и муниципального имущества» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2016 г.). Документ применяется с учетом положений Федерального закона от 18.07.2009 г. № 181-ФЗ (пункт 2 статьи 11 Федерального закона от 18.07.2009 г. № 181-ФЗ).

*** Федеральный закон от 16.07.1998 N 102-ФЗ (ред. от 03.07.2016 г.) «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Ранее в ЕГРП велся реестр объектов недвижимости в собственности юридических и физических лиц. С 1 января 2017 г. ЕГРП и государственный кадастр недвижимости (ГКН) подлежат объединению в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) в соответствии с Федеральным законом РФ от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Все остальное существующее объемное регулирование этого вида операции осуществляется в виде законодательства и актов исполнительной власти членов федерации и органов местного самоуправления

Предмет договора купли–продажи недвижимости должен быть точно определен, то есть в договоре должны содержаться данные, позволяющие точно установить, какое недвижимое имущество передается покупателю, в том числе данные, позволяющие определить передаваемое имущество в составе другого объекта недвижимости или на земельном участке. Неопределенность предмета договора ведет к его ничтожности (договор считается незаключенным).

В случае купли-продажи жилого помещения предмет договора обладает дополнительной важной и неотъемлемой характеристикой – передаваемая недвижимость должна иметь статус жилого помещения (дома), то есть быть поставлена на учет в качестве жилого помещения (дома) в соответствующих государственных органах. Жилые помещения должны отвечать ряду нормативных требований, установленных законодательством.

Операции с нежилыми помещениями

К нежилым относятся здания, используемые для производственных, торговых, административных, культурно-просветительских, научно-исследовательских, учебных, лечебных, складских и других целей.

Жилые здания могут включать в себя нежилые помещения (поликлиники, магазины, столовые и т. п.), также нежилые здания могут иметь жилые помещения (служебные квартиры в здании, используемом под офис).

Для того, чтобы здание могло быть использовано в качестве объекта оборота, оно должно обладать определенными признаками. Здание должно быть принято в эксплуатацию. Не может быть предметом сделки с недвижимостью самовольно построенное здание.

Купля-продажа нежилых помещений

Так же как купля-продажа жилых помещений, аналогичная операция с нежилыми помещениями (зданиями) регулируется положениями параграфа 7 главы 30 ГК РФ.

Как уже отмечалось, договор купли-продажи недвижимости должен содержать точные данные, позволяющие определенно установить предмет договора, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем участке либо в составе другого недвижимого имущества. Это данные об индивидуальных признаках конкретного помещения (здания) – месторасположении, наименовании, назначении, этажности, площади и других характеристиках.

При продаже нежилого помещения (здания) предметом договора являются также права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования. Это соответствует принципу «единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами» (п. 1.5 ст. 1 ЗК РФ).

Если продавец нежилого помещения (здания) является собственником земельного участка, на котором находится продаваемая недвижимость, то покупателю передается право собственности или предоставляется право аренды, либо иное право на соответствующую часть земельного участка, предусмотренное в договоре (например, право беспрепятственного доступа, проезда, прохода к объекту). В случае, если стороны не оговорили в договоре право покупателя на соответствующий земельный участок, ему переходит право собственности на ту часть земельного участка, которая занята недвижимостью и необходима для ее использования.

Если продавец нежилого помещения (здания) не является собственником земельного участка, на котором находится продаваемая недвижимость, покупатель вправе пользоваться соответствующей частью земельного участка на тех же условиях, что и продавец недвижимости (аренда, бессрочное пользование и др.). При этом продавать недвижимость можно без согласия собственника земельного участка, если это не противоречит условиям пользования земельным участком, установленным законом или договором.

Аренда (субаренда) нежилых помещений

Отношения по аренде недвижимости регулируются положениями параграфа 1 главы 34 ГК РФ, а к аренде зданий и сооружений также применяются положения специального параграфа 4 той же главы.

По договору аренды арендодатель обязуется предоставить арендатору имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. При этом, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества, являются собственностью арендатора.

Право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику, или лицу, уполномоченному собственником или законом сдавать имущество в аренду.

Предприятия могут сдавать в аренду недвижимое имущество, принадлежащее им на праве хозяйственного ведения, только с согласия собственника. Федеральное предприятие не имеет права сдавать в аренду здания без согласия Министерства РФ по управлению государственным имуществом.

Законодательство допускает возможность проведения субъектами РФ аукционов или конкурсов на право аренды здания (нежилого помещения), при этом здание должно относиться к государственной собственности субъекта РФ или муниципальной собственности. С победителем аукциона или конкурса заключается договор аренды здания (нежилого помещения).

Второй стороной в договоре аренды является арендатор, к которому предъявляются общие требования участника гражданского оборота (право- и дееспособность).

Аренда зданий и сооружений предусматривает передачу как самих зданий или сооружений, так и права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования. Право арендатора на земельный участок, на котором расположено арендуемое здание или сооружение, производно от того, какое право на него имеет арендодатель (собственность, аренда, постоянное пользование, пожизненное наследуемое владение или другие правомочия).

Договор аренды зданий и сооружений подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, если заключен на срок не менее одного года.

После того, как состоялась передача объекта аренды, арендатор обязан пользоваться имуществом в соответствии с условиями договора аренды, а если такие условия в договоре не оговорены, – в соответствии с назначением имущества.

Так как договор субаренды является производным от договора аренды, то права субарендатора не могут превышать прав на объект аренды по первоначальному договору аренды, досрочное прекращение договора аренды, прекращение заключенного в соответствии с ним договора субаренды. В этом случае добросовестный (законный) субарендатор имеет право на заключение им договора аренды на имущество, находящееся в его пользовании по договору субаренды. Такой договор может быть заключен в пределах оставшегося срока субаренды на условиях, соответствующих условиям прекращенного договора аренды.

К договорам субаренды применяются правила о договорах аренды, если иное не установлено законом.

Арендодателем по договору субаренды является арендатор по основному договору, а субарендатор по отношению к нему выступает арендатором. Так как договор субаренды зависит от договора аренды, то в случае ничтожности последнего все договоры субаренды являются ничтожными.

Обязанностью арендодателя является производство за свой счет капитального ремонта переданного в аренду имущества. Обязанность арендатора – поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы по содержанию имущества, если иное не установлено законом или договором аренды.

По прекращении действия договора арендатор обязан вернуть арендодателю имущество независимо от оснований прекращения договора. Причем, имущество должно быть возвращено в том состоянии, в котором его арендатор получил, с учетом нормального износа, или в состоянии, обусловленном договором, например, после реставрации, если согласно договору арендатор обязался ее осуществить.

В случае несвоевременного возврата арендованного имущества арендодатель вправе потребовать внесения арендной платы за все время просрочки. Однако это не означает продления договора аренды, если до окончания срока действия договора арендодатель уведомил арендатора о намерении не возобновлять договор. Если полученная арендная плата не покрывает причиненных арендодателю убытков, то он может потребовать их возмещения.

Безвозмездное пользование помещениями

По договору безвозмездного пользования (договору ссуды) одна сторона (ссудодатель) обязуется передать или передает вещь в безвозмездное пользование другой стороне (ссудополучателю), а последняя обязуется вернуть ту же вещь в том состоянии, в котором она ее получила, с учетом нормального износа или в состоянии, обусловленном договором.

Ссудодателем может быть собственник имущества или иное лицо, уполномоченное на то законом или собственником. Коммерческие организации не могут передавать имущество в безвозмездное пользование своим учредителям, участникам, руководителям, членам своих органов управления и контроля.

Предметом договора безвозмездного пользования могут быть все разрешенные объекты аренды.

1.6. Выводы по главе

Процессы подготовки участка застройки, строительства (реконструкции), эксплуатации объектов недвижимости являются юридически сложными и часто запутанными. Именно поэтому, для успешной реализации проекта, необходимо вовремя заниматься получением необходимой документации и иметь разрешения на каждом этапе жизненного цикла объекта недвижимости.

Рынок недвижимости – это определенный набор механизмов, посредством которых передаются права на собственность и, связанные с ней интересы, устанавливаются цены и распределяется пространство между различными конкурирующими вариантами землепользования.

В современных условиях необходимо четко разбираться в видах сделок с недвижимостью и механизмах их осуществления. Также надо знать правовое регулирование этих операций, так как даже небольшое отклонение от существующих норм и законодательных актов при осуществлении сделок может привести к серьезным последствиям, вплоть до утраты права собственности на объект недвижимости.

Глава 2. ЭКСПЕРТИЗА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА

Экспертиза местоположения проводится в целях определения уровня потребительной стоимости объекта недвижимости с учетом его местонахождения, где существенное влияние на стоимость объекта, в зависимости от его функционального назначения, могут иметь такие факторы, как: развитость и характер ближайшего окружения, транспортная доступность, ландшафт местности, зональное расположение, социальный фактор и др.

Транспортная доступность характеризуется близостью объекта к станциям метро, к центру города, к административным учреждениям, общественным центрам, музеям, театрам, супермаркетам, зонам отдыха и пр.

Кроме того, имеет значение социальный фактор, проживание однородных социальных групп.

Зональное расположение оказывает важнейшее влияние на стоимость объекта недвижимости. Это влияние прослеживается для всех видов недвижимости и вариантов их использования. Это естественно, поскольку разным зонам соответствуют разные удобства проживания. Строго соблюдается эта зависимость и при использовании объекта недвижимости в качестве источника дохода: жилье, расположенное в более удобном районе (лучшей зоне) оплачивается по более высоким ставкам арендной платы, а предприятия торговли получают большую прибыль за счет более высоких цен. Аналогия прослеживается и для офисных помещений.

Экспертиза местоположения проводится также для анализа месторасположения земельных участков и территорий, предполагаемых для жилой застройки, с целью выбора наиболее экономически выгодного решения с учетом наличия коммунальной системы, транспортной доступности, ландшафтных, социальных и других характеристик.

2.1. Анализ местоположения

Каждый объект недвижимости имеет уникальное, присущее только ему местоположение. Именно оно в первую очередь определяет вариант использования земельного участка и получаемый от него доход. В то время как здания, сооружения, благоустройство участка могут меняться, главные характеристики участка практически неизменны, исключение составляют только развивающиеся территории или кварталы реновации.

Потенциал местоположения одного и того же участка в зависимости от рассматриваемого варианта землепользования может быть как высоким, так и низким.

Одна из наиболее важных характеристик участка при анализе – принятый в данном районе тип землепользования, то есть тип окружающей его недвижимости. Не исключено, что наилучшим будет использование объекта аналогично окружающим его объектам. Например, в промышленной зоне не имеет смысла строить жилой дом, а в районе коттеджной застройки вполне целесообразно строить именно коттедж. Не стоит забывать так же, что в районе с высокой социальной репутацией скромное жилье будет цениться выше, чем такое же, но в менее престижном.

Уровень транспортной доступности является одним из наиболее решающих факторов для объектов недвижимости коммерческого и жилого функционального назначения.

Под *доступностью* понимается близость или отдаленность объекта для потенциальных пользователей, его удаленность от основных магистралей, пассажиро- и грузопотоков. Особенно важен этот фактор для торговых помещений и бизнес-центров, куда люди должны иметь возможность быстро и легко добраться на транспорте – личном или общественном. Для складских же помещений важна приближенность к шоссе или железной дороге. Фактор доступности не статичен, необходимо изучить его планируемые изменения и, в соответствии с имеющейся или полученной информацией, планировать будущее использование объекта.

Таким образом, набор факторов, которые необходимо описать при оценке потенциала местоположения объекта недвижимости зависит от предполагаемого типа застройки. Так, например, в таблице 3 приведены характеристики для разных типов недвижимости и расположены в порядке убывания с точки зрения их значимости.

Таблица 3 – Значимые факторы местоположения для разных типов использования

Фактор местоположения № п/п	Под торгово-развлекательную функцию в городской черте	Под многоквартирный жилой дом	Под производственно-складскую застройку
1	Окружающий тип землепользования	Окружающий тип землепользования*	Окружающий тип землепользования
2	Интенсивность людских потоков	Социальная инфраструктура и объекты торговли (в первую очередь товаров первой необходимости) преимущественно в пределах пешеходной доступности	Транспортная доступность: близость к основным магистралям/ развязкам пр., возможность круглосуточного подъезда, наличие ж/д путей и т.д.

3	Интенсивность транспортных потоков и простота заезда к объекту	Транспортная доступность: личным и общественным транспортом	Ограничение доступа на территорию (например, если земельный участок находится внутри огороженной промзоны доступ возможен только по пропускam)
4	Парковка (наличие или возможность организации)	Близость парков/ водных объектов/ прочих объектов, повышающих комфортность проживания	Прочее
6	Прочее	Прочее	-

* для объектов класса «элит» также важна социальная однородность окружения.

Однако, при выборе наиболее эффективного использования земельного участка с точки зрения законодательства в первую очередь следует учитывать данные, изложенные в Генеральном плане населенного пункта и Правилах землепользования и застройки, где могут быть найдены ответы на следующие вопросы:

- границы территориальных зон и подзон;
- высотные ограничения застройки;
- границы зон с особыми условиями использования территорий;
- границы зон охраны объектов культурного наследия и режимы использования этих территорий;
- прочее (в разных регионах РФ набор информации может быть разным).

При анализе окружения также следует обратить внимание на наличие инфраструктуры в районе данного земельного участка.

Рассмотрим пример описания местоположения.

Описание местоположения земельного участка

Адрес: Россия, Ленинградская обл., Всеволожский муниципальный район, «Бугровское» сельское поселение, массив «Центральное.

Кадастровый номер земельного участка: 47:07:0713003:251.

Схема местоположения объекта представлена на рисунках 2.1 и 2.2.

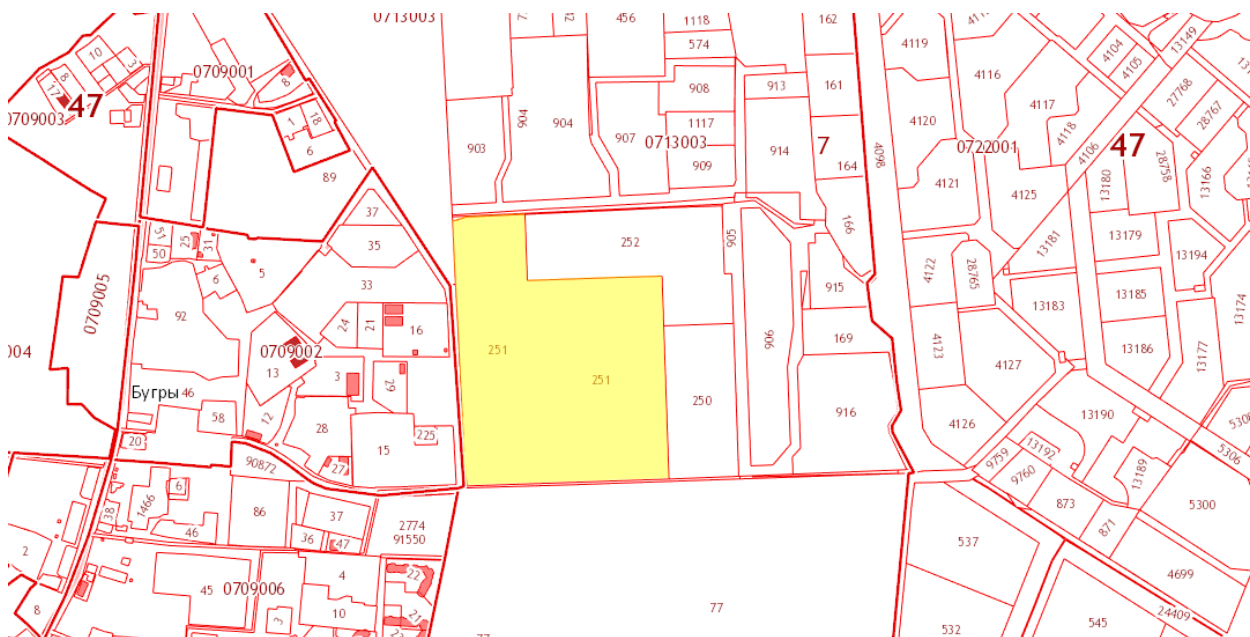


Рисунок 2.1. Местоположение земельного участка (Источник: <http://pkk5.rosreestr.ru/>)



Рисунок 2.2. Местоположение земельного участка (Источник: <https://www.google.ru/maps/>)

Границы участка, ближайшее окружение

- с юга участок граничит с земельным участком сельскохозяйственного назначения;
- с севера и востока участок граничит с земельными участками для многоэтажного жилищного строительства, а также с участками для объектов образования и воспитания;
- с запада участок граничит с земельным участком для размещения промышленных, коммунально-складских объектов и производств (рис. 2.3).



Рисунок 2.3. Местоположение рассматриваемого земельного участка (рисунок выполнен на основе <https://www.google.ru/maps/>)

На территории поселка Бугры расположены все необходимые объекты социальной инфраструктуры (поликлиники, школы, ДОУ и т.д.), а также прочие объекты (магазины, административные здания и т.д.), некоторые из них расположены в пределах пешеходной доступности от границы рассматриваемого участка.

Принимая во внимание площадь участка инвестирования (197 660 кв. м), очевидно, что проектом развития территории в его границах будет предусмотрено строительство необходимой инфраструктуры, обеспечивающей качественную жилую среду (с учетом требований градостроительной и прочей нормативно-технической документации).

Транспортная доступность

Участок находится рядом с границей Бугровского сельского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области. Участок с трех сторон окружен и пересекается внутренними дорогами улично-дорожной сети населенных пунктов. С юга участок граничит с дорогой регионального значения.

Расстояние от участка до КАД – около 2,6 км (по автодорогам в южном направлении).

В 20-30-минутной транспортной доступности от поселка Бугры находятся четыре станции метро: «Парнас», «Проспект Просвещения», «Гражданский проспект», «Девяткино». Рядом с поселком расположен выезд на КАД, который позволяет добраться до любой точки Санкт-Петербурга.

Развит наземный транспорт:

- № 99 «Бугры – Санкт-Петербург, улица Жени Егоровой»;
- К-99 «Бугры – Санкт-Петербург, улица Жени Егоровой»;
- К-10А «Бугры – Санкт-Петербург, станция метро «Политехническая»;
- № 413 «Токсово – Бугры – Санкт-Петербург, станция метро «Проспект Просвещения»;
- № 441 «Южки – Бугры – Санкт-Петербург, станция метро «Проспект Просвещения»;
- № 674а «Бугры – ул. Шоссейная – МЕГА-Парнас – пр. Энгельса - станция метро «Парнас»;
- К-679 «Сяргы – Энколово – Мистолово – Порошкино – МЕГА-Парнас – Бугры – Мурино, станция метро «Девяткино».

Остановки общественного транспорта расположены преимущественно на застроенной (существующей) жилой застройки п. Бугры, однако предполагается, что по мере освоения рассматриваемого участка маршруты транспорта будут продолжены и установлены новые остановки.

Таким образом, транспортная доступность участка оценивается как хорошая. Однако, основным недостатком является затруднения в часы-пик из-за возникающих «пробок».

Обеспеченность инженерной инфраструктурой

Инфраструктура района, в котором расположен объект, достаточно развита. Рассматриваемый участок примыкает к территории п. Бугры, на незначительном удалении от жилой застройки. Практически все близлежащие объекты обеспечены всеми инженерными коммуникациями: электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение и водоотведение.

Таким образом, в районе местоположения объекта есть возможность подключения инженерных сетей.

Рассматриваемый земельный участок находится в зоне обслуживания ООО «ВодоТеплоМир», ОАО «XXXэлектро» – электрические сети, ООО «XXXXоблгаз» – сети газоснабжения, ООО «XXXX Водоканал» – водоснабжение и водоотведение, ООО «XXXX тепловые сети» – теплоснабжение.

Экологическая характеристика территории

Общероссийская общественная организация «Зеленый патруль» обновила экологический рейтинг регионов России. Ленинградская область заняла 83-е место из 85 (<http://www.greenpatrol.ru/regions>).

Опираясь на сведения в целом по району, локальному местоположению и на данные опубликованные в интернет-источниках, можно сделать вывод о том, что экологическая ситуация характеризуется как удовлетворительная. Отрицательный вклад в характеристику вносит расположение объекта инвестирования вблизи промышленной застройки, железной дороги, также негативное воздействие оказывает близость такого мегаполиса как Санкт-Петербург.

Анализ градостроительной документации

В соответствии с данными Росреестра земельный участок относится к категории земель населенных пунктов, разрешенное использование – для объектов жилой застройки, по документу – для комплексного освоения в целях жилищного строительства (рис. 2.4).

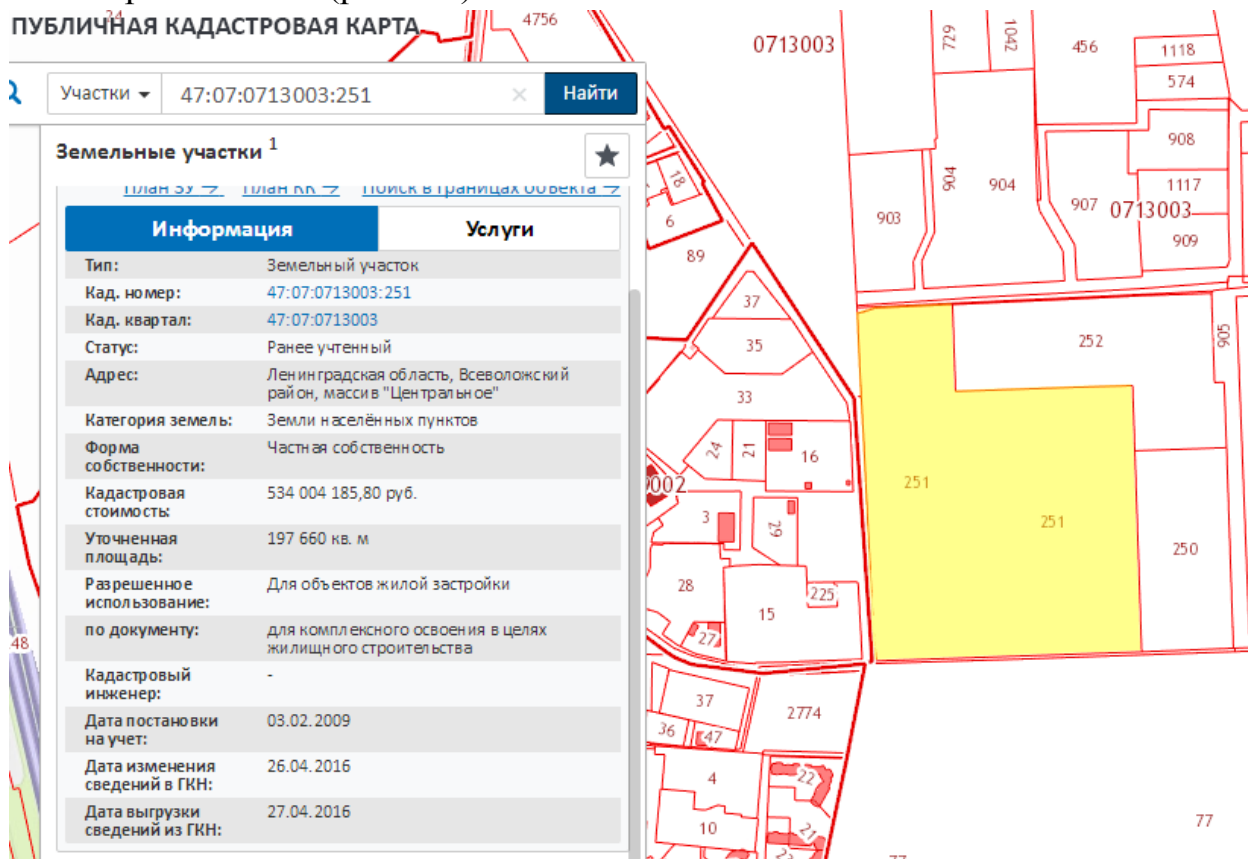


Рисунок 2.4. Фрагмент публичной кадастровой карты с сайта Росреестра (<https://rosreestr.ru>)

Схема территориального планирования Всеволожского муниципального района Ленинградской области утверждена решением №88 от 20.12.2012 г. «Об

Согласно схеме территориального планирования Всеволожского муниципального района Ленинградской области:

-

Условные обозначения:

41



■ «Границы зон с особыми условиями использования территории, зон негативного воздействия от планируемых объектов капитального строительства» – объект инвестирования частично попадает в охранную зону объектов транспортной инфраструктуры г. Санкт-Петербурга (рис. 2.6);

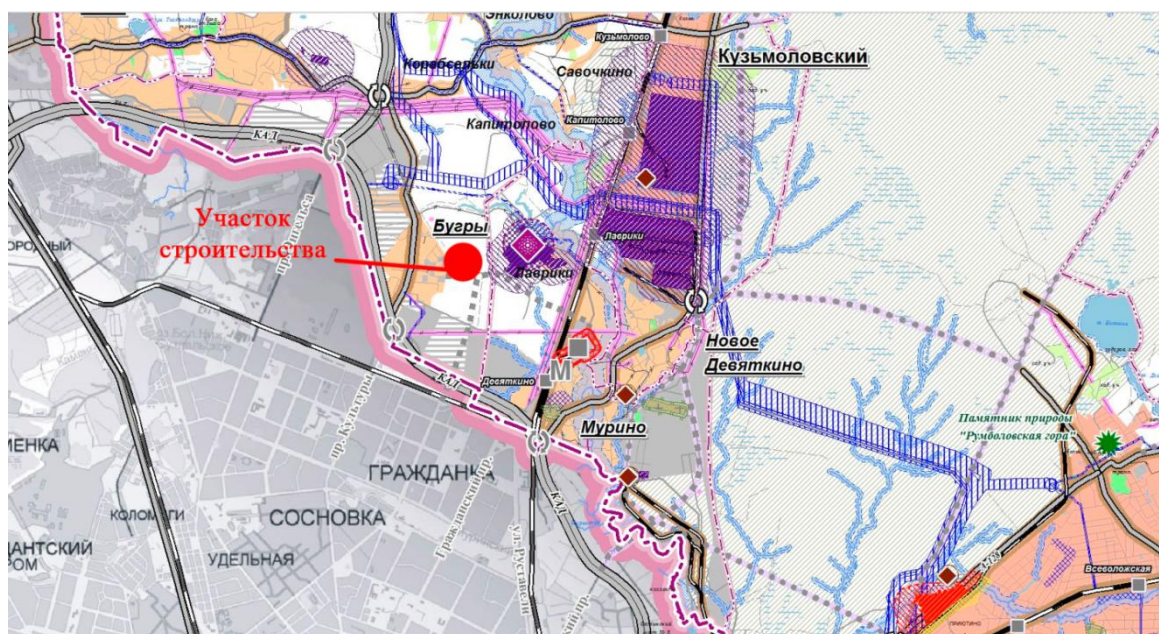
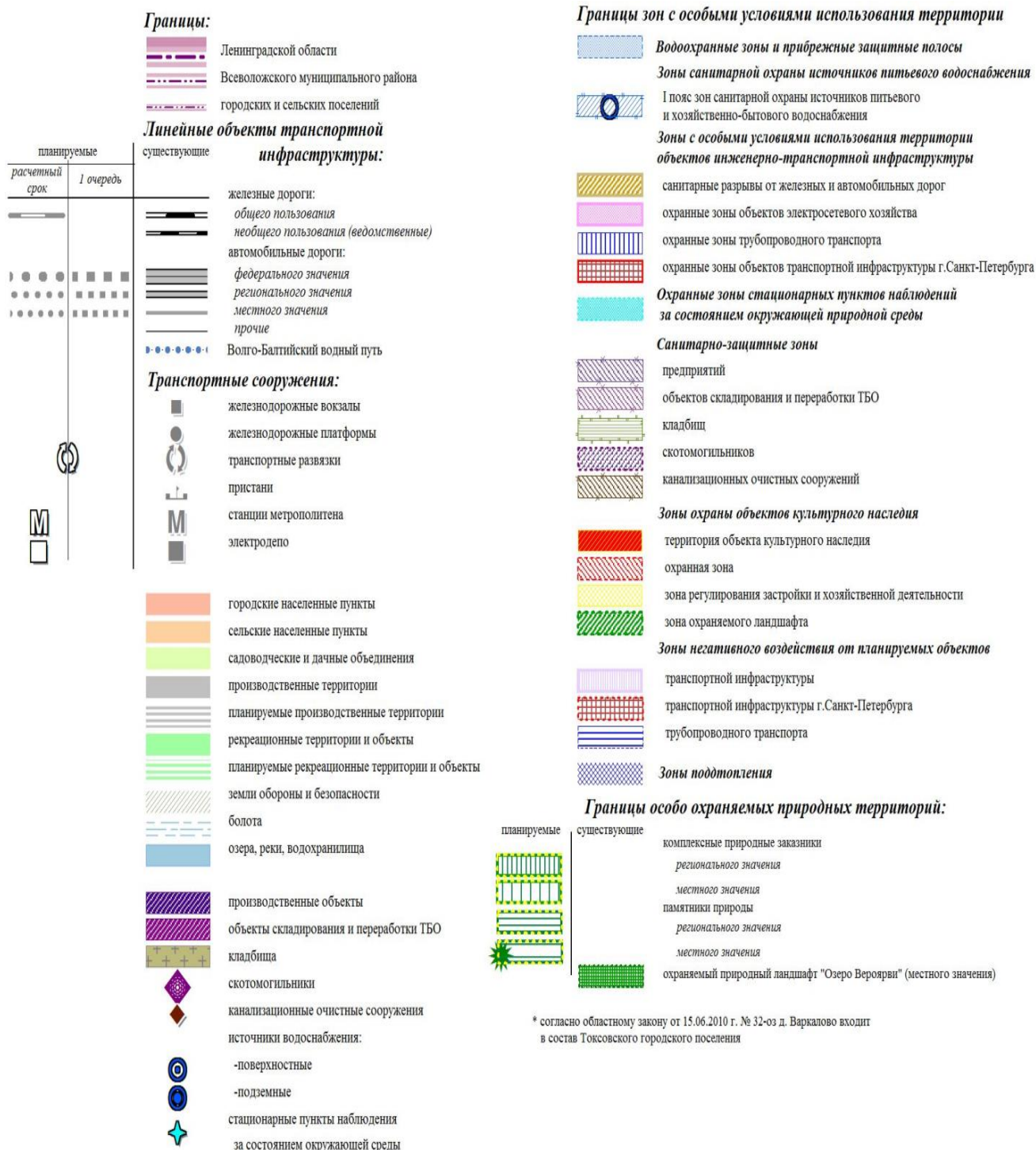


Рисунок 2.6. Фрагмент схемы «Границы зон с особыми условиями использования территории, зон негативного воздействия от планируемых объектов капитального строительства»

Условные обозначения:



* согласно областному закону от 15.06.2010 г. № 32-оз д. Варкалово входит в состав Токсовского городского поселения

■ «Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства: автомобильных дорог между населенными пунктами, мостов и других объектов транспортной инфраструктуры районного значения» — вблизи объекта будет проложена автомобильная дорога местного значения (рис. 2.7);

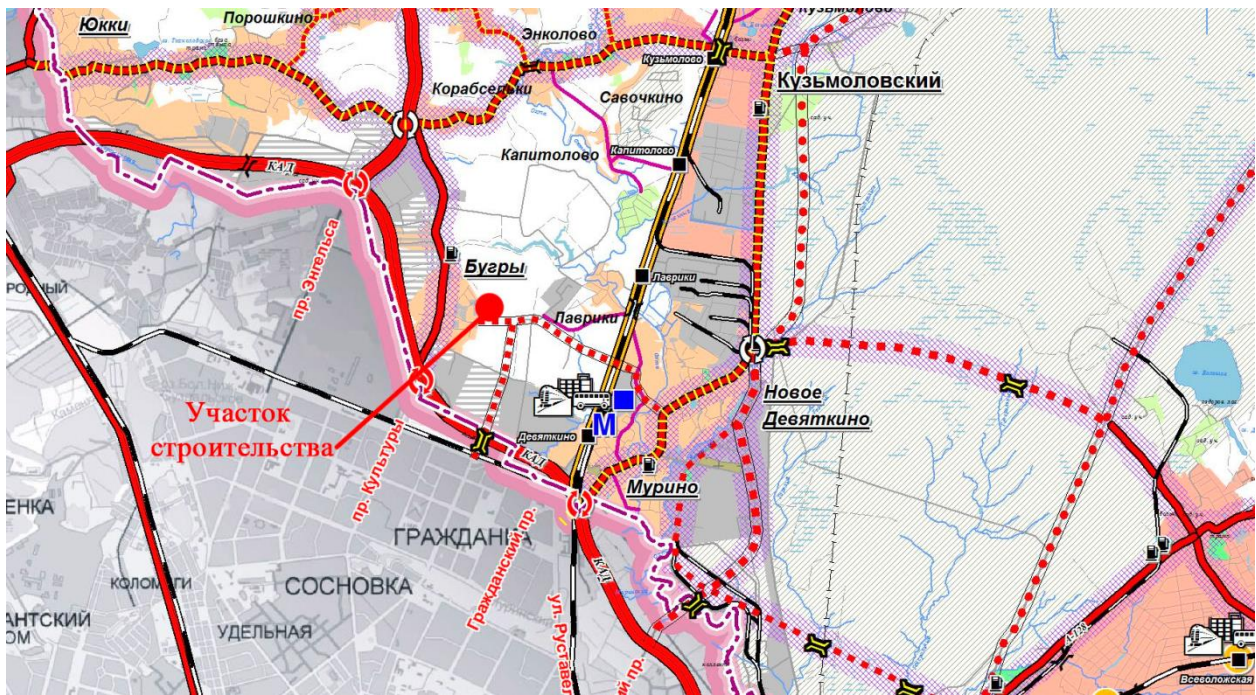
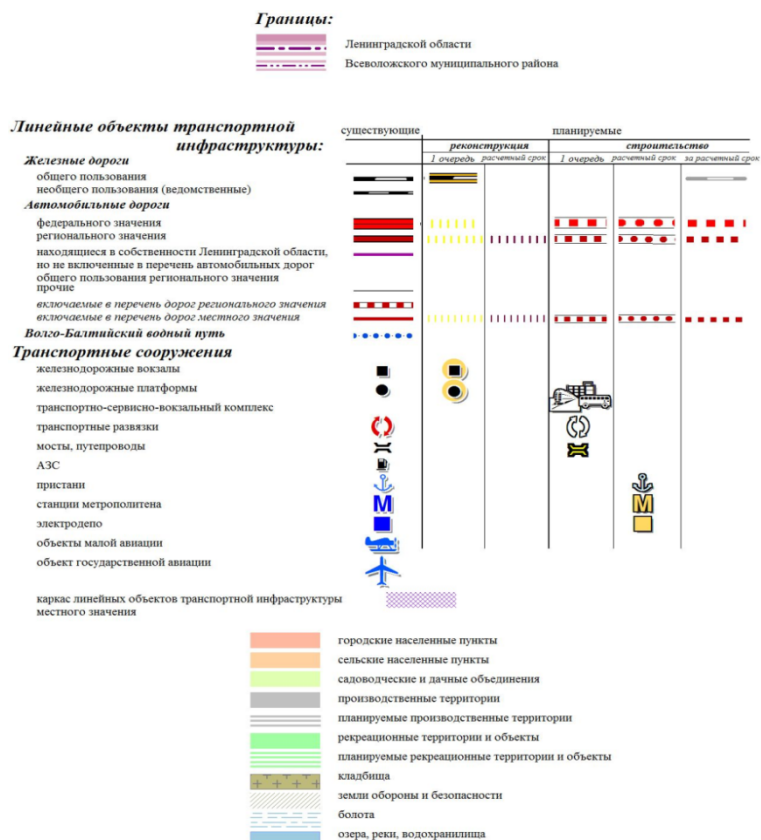


Рисунок 2.7. Фрагмент схемы «Границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства: автомобильных дорог между населенными пунктами, мостов и других объектов транспортной инфраструктуры районного значения»

Условные обозначения:



- «Комплексная оценка территории: благоприятность для капитального строительства» – территория имеет благоприятную оценку (рис. 2.8).

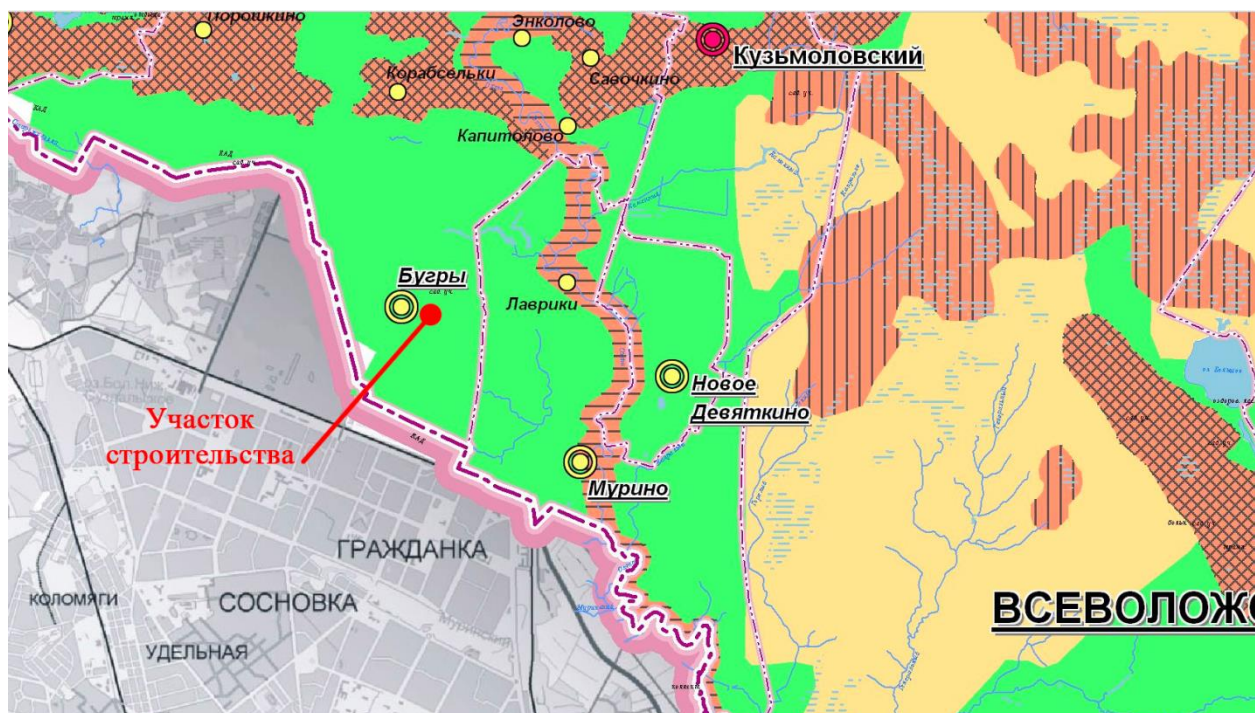


Рисунок 2.8. Фрагмент схемы «Комплексная оценка территории: благоприятность для капитального строительства»

Условные обозначения:

Границы:

- Ленинградской области
- Всеволожского муниципального района
- городских и сельских поселений
- административный центр Всеволожского муниципального района
- административные центры городских поселений
- административные центры сельских поселений
- сельские населенные пункты

Характеристика благоприятности

- благоприятная
- ограничено благоприятная
- неблагоприятная

Факторы, влияющие на неблагоприятность

- уклоны более 15%
- мощность торфа более 1,5 м
- неустойчивые грунты
- гидрологические условия
- болота
- озера, реки, водохранилища

Генеральный план муниципального образования Бугровское сельское поселение был утвержден советом депутатов Всеволожского муниципального района Ленинградской области от 5 сентября 2014 года №34, доступен на официальном сайте Бугровского сельского поселения (рис. 2.9).

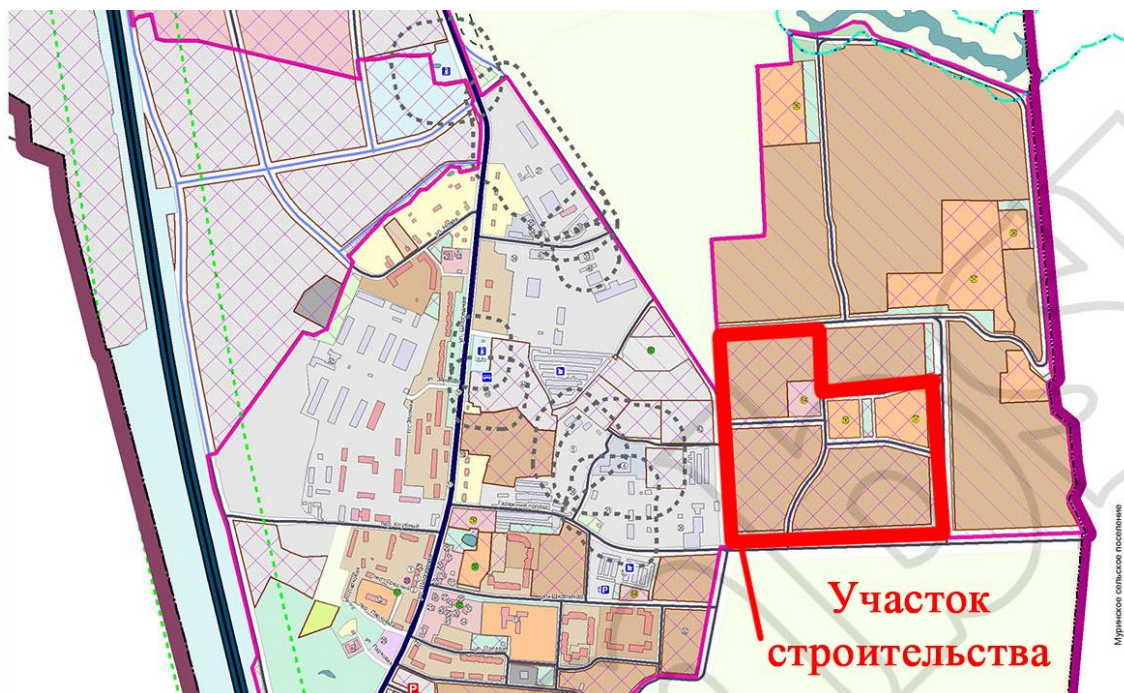


Рисунок 2.9. Фрагмент схемы «Генеральный план муниципального образования Бугровское сельское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области»

Условные обозначения:

		коммунально-складская зона
		производственная зона промышленных предприятий
		зона инженерной инфраструктуры
		зона транспортной инфраструктуры
		зона рекреационного назначения
		рекреационных учреждений для занятий туризмом, физкультурой и спортом
		зеленых насаждений общего пользования
		зеленых насаждений водоохранных зон
		зона специального назначения
		зеленых насаждений санитарно-защитных зон
		зона сельскохозяйственного использования
		сельскохозяйственных угодий
		прочие территории в границах поселения
		водные объекты

Границы

	Ленинградской области
	муниципального образования Бугровское сельское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области
	п. Бутры
	смежных населенных пунктов

Функциональные зоны:

сущ.	в очередь	расч. срок	жилая зона	
				индивидуальной жилой застройки
				среднеэтажной жилой застройки
				многоэтажной жилой застройки
				общественно-деловая зона
				объектов делового и финансового назначения
				лечебных учреждений
				дошкольных и образовательных учреждений
				культовых зданий и сооружений
				производственная зона, зона инженерной и транспортной инфраструктур

Согласно генеральному плану Бугровского сельского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области «Генеральный план муниципального образования Бугровское сельское поселение Всеволожского муниципального района Ленинградской области» – объект инвестирования находится в зоне многоэтажной жилой застройки.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки территории муниципального образования «Бугровское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области рассматриваемый земельный участок относится к зоне Ж-4-4 (зоне застройки многоэтажными жилыми домами I типа, рис. 2.10).

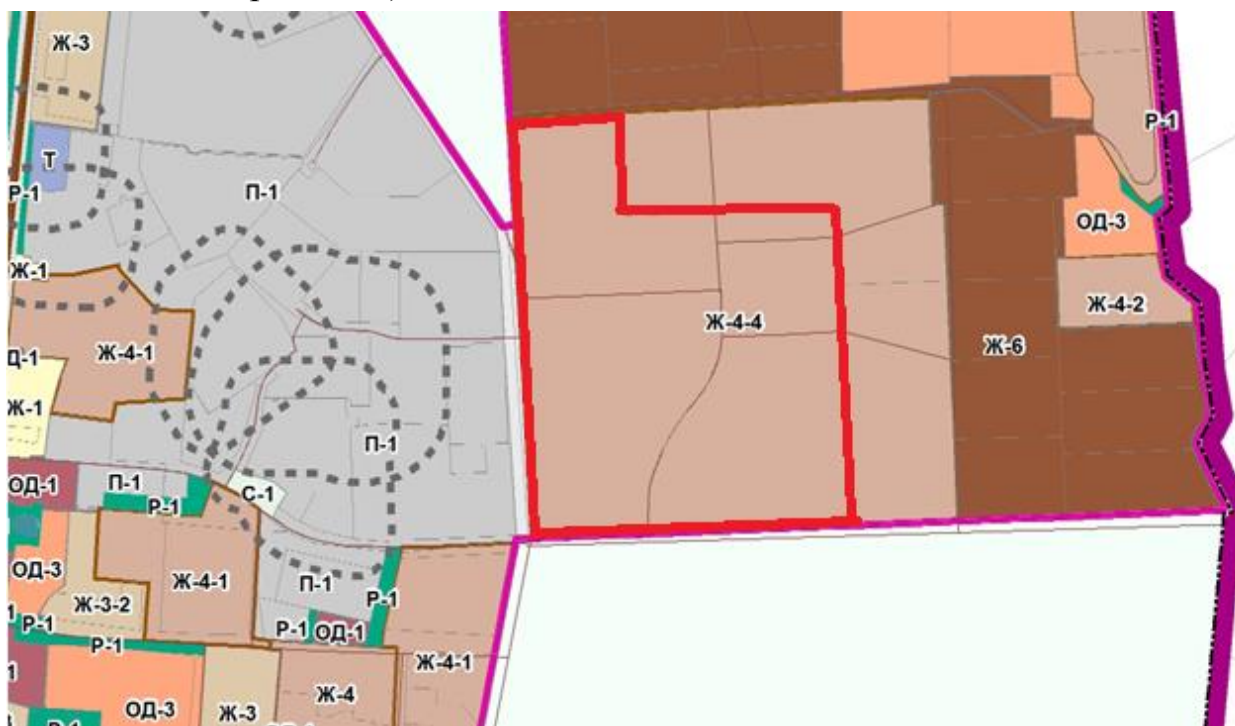


Рисунок 2.10. Фрагмент «Поселок Бугры. Карта градостроительного зонирования»

Условные обозначения:

Территориальные зоны

жилые зоны

- Ж-1
Зона застройки индивидуальными жилыми домами
- Ж-3, Ж-3-1
Зона застройки среднеэтажными жилыми домами I типа
- Ж-3-2
Зона застройки среднеэтажными жилыми домами II типа
- Ж-4, Ж-4-1, Ж-4-2, Ж-4-3, Ж-4-4, Ж-4-5, Ж-4-6
Зона застройки многоэтажными жилыми домами I типа
- Ж-6
Зона застройки многоэтажными жилыми домами III типа

Требования к параметрам зоны застройки многоэтажными жилыми домами I типа:

- Размеры земельных участков определяются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования. Максимальная высота определяется в соответствии с нормативами градостроительного проектирования.
- В случае несоответствия утвержденных до введения в действие Региональных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области проектов планировки территорий градостроительных планов земельных участков требованиям Региональных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области применяются проекты планировки территории, градостроительные планы земельных участков.
- В случае внесения изменений в указанную документацию по планировке территории, в том числе путем утверждения её в новой редакции, после вступления в силу Региональных нормативов градостроительного проектирования Ленинградской области вносимые изменения должны соответствовать Региональным нормативам градостроительного проектирования Ленинградской области.
- Минимальное расстояние до границы соседнего земельного участка – 3 м.
- Максимальный процент застройки участка – 30%.

2.2. Выводы по главе

Местоположение является одним из наиболее важных факторов, влияющих на стоимость недвижимости. Качество местоположения зависит от того, насколько физические параметры участка соответствуют принятому в данном районе типу землепользования, а также от его близости к экономически активной среде.

- В данной главе на примере земельного участка дано описание его местоположения и границ, определено ближайшее окружение участка, рассмотрены вопросы транспортной доступности и инженерной инфраструктуры, дана экологическая характеристика территории и проведен анализ градостроительной документации. В результате проведенного анализа местоположения земельного участка выявлено следующее:
 - рассматриваемый земельный участок граничит с юга с землями сельскохозяйственного назначения, севера и востока – для многоэтажного жилищного строительства, а также с участками для объектов образования и воспитания; с запада – с земельным участком для размещения промышленных, коммунально-складских объектов и производств;

- транспортная доступность участка личным транспортом – хорошая (расстояние от участка до КАД – около 2,6 км по автодорогам в южном направлении), общественным – перспективно-хорошая;
- согласно схеме территориального планирования Всеволожского муниципального района Ленинградской области, рассматриваемый участок входит в границы Бугровского сельского поселения;
- в соответствии с Генеральным планом Бугровского сельского поселения, рассматриваемый земельный участок находится в зоне многоэтажной жилой застройки;
- в соответствии с Правилами землепользования и застройки территории муниципального образования «Бугровское сельское поселение», рассматриваемый земельный участок относится к зоне Ж-4-4 (зоне застройки многоэтажными жилыми домами I типа. Максимальный процент застройки участка – 30%.

Глава 3. УПРАВЛЕНИЕ ОБЪЕКТОМ НЕДВИЖИМОСТИ

При управлении объектом недвижимости необходимо осуществлять взаимодействие с собственниками, арендаторами и посетителями объекта недвижимости, органами государственного надзора и контроля, поставщиками коммунальных услуг с учетом обеспечения необходимого уровня доходности или качества среды проживания объекта; организовывать техническую эксплуатацию и обслуживание объекта с учетом соблюдения необходимых критериев качества и безопасности.

3.1. Выбор способа управления многоквартирным домом

Среди объектов недвижимости жилищный фонд выделяется прежде всего своей социальной значимостью. В жилом помещении человек проводит большую часть своей жизни. И с этим связаны более жесткие требования к состоянию жилищного фонда, снабжению его коммунальными услугами, к обеспечению безопасности проживания.

В соответствии с законом цели управления должны сформулировать собственники общим решением. Так происходит в домах, где организованы жилищные кооперативы или товарищества собственников жилья. В домах, находящихся в управлении муниципальных предприятий или ведомств, цели управления объектами недвижимости определяет муниципалитет или соответствующее ведомство. Однако, в соответствии с Жилищным кодексом, в настоящее время ответственность за управление домами целиком ложится на плечи собственников.

Жилищный кодекс РФ ст.161 предусматривает три способа управления многоквартирным домом:

1. непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме;
2. управление товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом;
3. управление управляющей организацией.

Способ управления многоквартирным домом выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть изменен в любое время на основании его решения. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

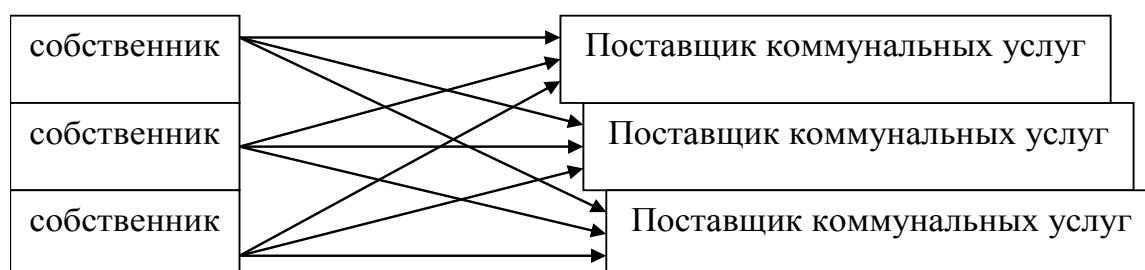
Управление многоквартирным домом возможно только одной управляющей организацией. Это объясняется тем, что многоквартирный дом – это единый

сложный объект недвижимости и управление им не может осуществляться несколькими управляющими организациями одновременно, поскольку при этом неизбежно принятие ими различных взаимоисключающих управленческих решений, что является недопустимым.

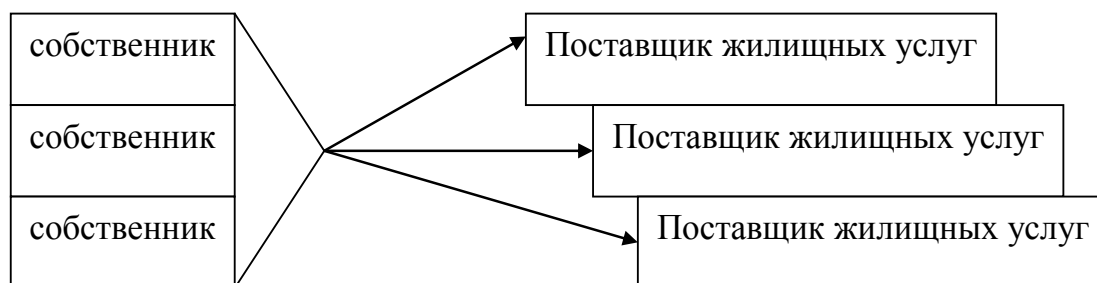
Непосредственное управление

При непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками, возможны следующие варианты отношений со сторонними организациями, предоставляющими жилищные и коммунальные услуги (рис. 3.1):

Заклучение договоров на коммунальные услуги с каждым собственником помещения в доме



Заклучение договоров на жилищные услуги, одной из сторон в которых являются все собственники помещений в доме



Заклучение договоров на жилищно-коммунальные услуги от имени всех собственников помещений в доме одним из собственников, действующим по доверенности



Рисунок 3.1. Заклучение договоров

- договоры на поставку коммунальных услуг (холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение, газоснабжение, отопление) заключаются с каждым собственником помещения в доме от своего имени;
- договоры оказания услуг по содержанию и выполнению работ по ремонту общего имущества в многоквартирном доме заключаются со всеми или с большинством собственников помещений в доме. При этом все или большинство собственников выступают в качестве одной стороны в договоре;
- в интересах всех собственников по решению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, в отношениях с третьими лицами может действовать один из собственников по доверенности от остальных собственников помещений в доме.

Управление ТСЖ, ЖК, ПК

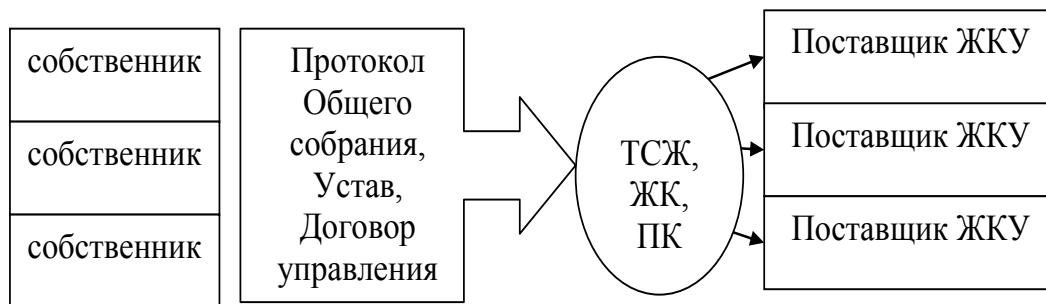
При управлении многоквартирным домом товариществом собственников жилья (жилищным кооперативом, другими потребительскими кооперативами), указанные юридические лица вправе заключать в соответствии с законодательством РФ договор управления многоквартирным домом, а также договоры о содержании и ремонте общего имущества в многоквартирном доме, договоры об оказании коммунальных услуг и прочие договоры в интересах собственников помещений в доме.

Таким образом, существует две схемы договорных взаимоотношений между собственниками помещений в многоквартирном доме и организациями-поставщиками жилищно-коммунальных услуг при способе управления домом посредством ТСЖ, ЖК, ПК (рис. 3.2):

1. Собственники помещений в многоквартирном доме делегируют право заключения договоров на поставку жилищно-коммунальных услуг товариществу собственников жилья (ЖК, ПК). Делегирование функций на заключение договоров может быть закреплено в решении общего собрания собственников, в уставе ТСЖ, ЖК, ПК, в договоре управления.

2. Собственники помещений в многоквартирном доме делегируют право заключения договоров на поставку жилищно-коммунальных услуг товариществу собственников жилья (ЖК, ПК), а товарищество собственников жилья (ЖК, ПК) в свою очередь заключает договор управления с управляющей организацией, которая осуществляет поиск поставщиков услуг и заключает с ними договоры от имени товарищества собственников жилья (ЖК, ПК).

Заключение договоров на жилищно-коммунальные услуги ТСЖ, ЖК, ПК
от имени всех собственников помещений в доме



Заключение договоров на жилищно-коммунальные услуги управляющей
организацией от имени ТСЖ, ЖК, ПК

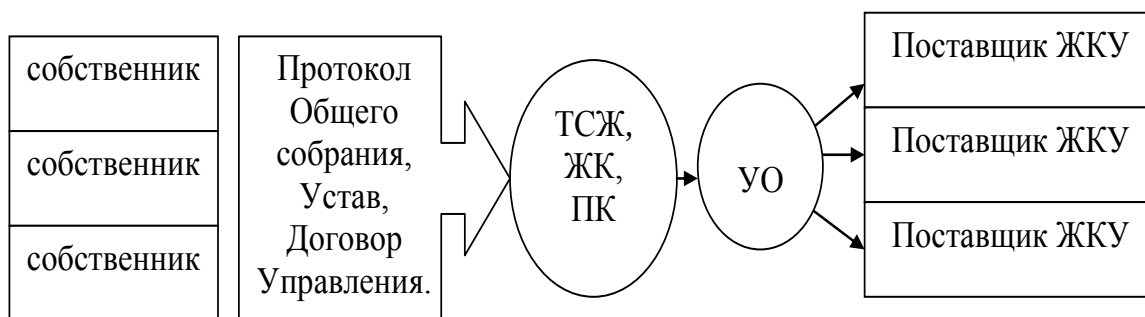


Рисунок 3.2. Заключение договоров на жилищно-коммунальные услуги

Управление управляющими организациями

При выборе способа управления многоквартирным домом управляющей организацией, собственники помещений в многоквартирном доме заключают с выбранным управляющим договоры управления, в которых должно быть указано:

- состав общего имущества многоквартирного дома, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес такого дома;
- перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые предоставляет управляющая организация;
- порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы;
- порядок осуществления контроля за выполнением управляющей организацией ее обязательств по договору управления.

Договоры с организациями – поставщиками жилищно-коммунальных услуг заключаются управляющей организацией с поставщиками от имени собственников помещений в доме (рис. 3.3).

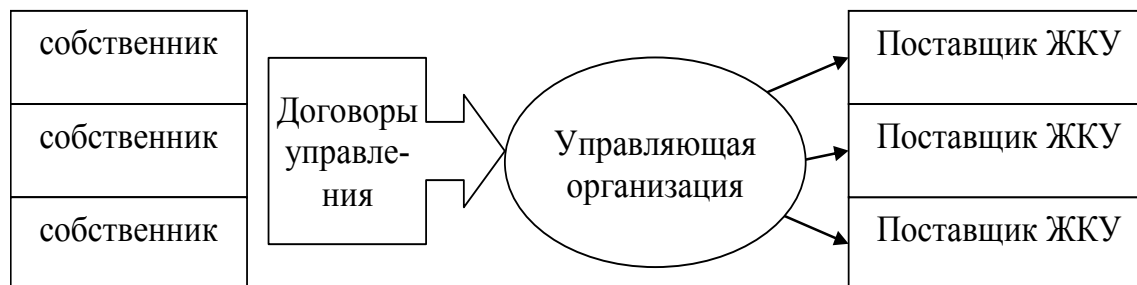


Рисунок 3.3. Заключение договоров на жилищно-коммунальные услуги управляющей организацией от имени всех собственников помещений в доме

Договор управления, заключаемый с управляющей организацией по всем своим признакам, подпадает под признаки договора оказания возмездных услуг, предусмотренного гражданским законодательством РФ.

В соответствии со ст. 780 ГК РФ, если иное не предусмотрено договором возмездного оказания услуг, исполнитель (Управляющая организация) обязан оказать услуги лично. То есть, управляющая организация либо сама оказывает часть жилищно-коммунальных услуг по договору управления многоквартирным домом, либо является посредником между собственниками помещений в доме и поставщиками жилищно-коммунальных услуг.

Управление объектом недвижимости одним собственником без согласования с другими имеет свои преимущества и свои недостатки. Основное преимущество такого управления – возможность достаточно быстро определить цели управления объектом недвижимости, решать оперативные задачи, возникающие в процессе управления. Такой подход позволяет оперативно реагировать на изменение цен и тарифов на жилищно-коммунальные услуги, вести постоянный мониторинг деятельности управляющей организации. Один собственник управляет имуществом, не согласовывая программу управления с другими собственниками. Именно в этом основной недостаток такой системы управления. Ущемляются права других собственников.

Сегодня население пассивно и не желает принимать участия в управлении жилищным фондом. Во избежание дальнейших недоразумений необходимо юридически закрепить существующую ситуацию, заключив с собственниками договор на управление их долей в общем имуществе. Такой договор оградит управляющую организацию от непредвиденных неприятностей.

Таким образом, существующее жилищное законодательство в целом достаточно полно отражает реалии сложившихся отношений в области управления многоквартирными жилыми домами, предоставляет собственникам возможность выбрать наиболее удобный способ управления недвижимостью как инструмент реализации права распоряжения своей собственностью.

3.2. Выбор формы управления объектом с получением дохода

Управление объектом коммерческой недвижимости может осуществляться либо специализированными управляющими компаниями, либо внутренними подразделениями собственника. В свою очередь специализированные управляющие компании различаются по своим размерам, уровню профессиональной подготовки сотрудников, имеющемуся опыту управления недвижимостью, уровню технического и программного обеспечения. Внутренние подразделения собственника также варьируются от департаментов управления собственностью крупных корпораций до 1–2 сотрудников, время от времени занимающихся сдачей в аренду временно свободных помещений.

Управление объектом недвижимости собственника другим лицом предопределено тем, что собственник не всегда в состоянии сам эффективно использовать принадлежащее ему имущество и управлять им с надлежащей для себя выгодой. Поэтому возникает проблема, связанная с передачей здания собственника другому лицу и закреплением его на определенном вещном праве за новым субъектом.

Рассмотрим формы передачи объекта в управление.

Договор доверительного управления

Договор доверительного управления регулируется ст. 209 ГК РФ и главой 53 ГК РФ (ст. 1012–1026) и является оптимальной формой для решения всех задач, связанных с управлением объектом недвижимости. Согласно ст. 1012 ГК РФ, по договору доверительного управления имуществом одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление, а доверительный управляющий обязуется за вознаграждение осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя); при этом передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к доверительному управляющему. Передача недвижимого имущества в доверительное управление подлежит государственной регистрации в том же порядке, что и переход права собственности на это имущество (ст. 1017 ГК РФ).

Доверительное управление имуществом – относительно новый правовой институт для российского права. «Согласно ст. 1012 ГК РФ по договору доверительного управления имуществом одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя)».

При этом передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к доверительному управляющему. Тем не менее, с ограничениями, предусмотренными законодательством для отдельных видов имущества и/или договором, доверительный управляющий может совершать в отношении доверительного имущества любые юридические и фактические действия в интересах выгодоприобретателя.

Объектами доверительного управления могут быть предприятия (также как и другие имущественные комплексы) и любые другие объекты, относящиеся к недвижимому имуществу, а также права на объекты недвижимости, например, права долгосрочной аренды земельного участка. Важно отметить, что законом (п. 3 ст. 1013 ГК РФ) прямо запрещена передача в доверительное управление имущества, находящегося в хозяйственном ведении или оперативном управлении. Последние два вида имущественных прав характерны для экономического уклада, базирующегося на государственной собственности на средства производства и жестком государственном планировании экономики; например, такими правами на «свое» имущество обладали и обладают государственные предприятия.

Имущество, являющееся объектом доверительного управления, должно быть обособлено как от другого имущества учредителя управления, так и от другого имущества доверительного управляющего.

Как объект управления имущество несет на себе законные обременения. Передача в доверительное управление имущества, обремененного залогом, не лишает залогодержателя права обратиться взыскание на это имущество.

Сторонами договора доверительного управления имуществом являются учредитель управления и доверительный управляющий.

Учредителем управления на основании договора, возникающего в результате свободного волеизъявления сторон, может быть только собственник имущества.

Доверительным управляющим может быть индивидуальный предприниматель или коммерческая организация (за исключением унитарного предприя-

тия). Физические лица и некоммерческие организации могут выступать доверительными управляющими только в случае учреждения доверительного управления по вышеупомянутым основаниям, предусмотренным законом.

Государственная регистрация передачи недвижимого имущества в доверительное управление также производится в том же порядке, который предусмотрен для регистрации перехода права собственности на данное имущество.

Срок действия договора не должен превышать пяти лет. Если по окончании срока действия договора ни одна из сторон не заявит о его прекращении, договор считается продленным на тот же срок, какой был установлен первоначально.

Доверительный управляющий обязан предоставлять учредителю управления и выгодоприобретателю отчет о своей деятельности в порядке и сроки, предусмотренные договором.

По общему правилу доверительный управляющий осуществляет доверительное управление лично и не имеет права передать его третьим лицам. Передача управления возможна только, если это право управляющего прямо предусмотрено в договоре, согласовано в письменной форме учредителем управления, либо вызвана силой обстоятельств и интересами учредителя управления или выгодоприобретателя, при этом управляющий не имеет возможности получить письменное согласие учредителя управления. Во всех перечисленных случаях доверительный управляющий отвечает за действия назначенного им поверенного, как за собственные.

Договор поручения и агентский договор

Договор поручения (гл. 49 ГК РФ ст. 971 – 979) либо агентский договор (гл. 52 ГК РФ ст. 1005 – 1011) наиболее всего подходят для решения конкретных задач управления объектом недвижимости.

В соответствии со ст. 971 ГК РФ по договору поручения одна сторона (поверенный) обязуется совершить от имени и за счет другой стороны (доверителя) определенные юридические действия; при этом права и обязанности по сделке, совершенной поверенным, возникают непосредственно у доверителя.

Согласно ст. 1005 ГК РФ по агентскому договору одна сторона (агент) обязуется за вознаграждение выполнять за счет другой стороны (принципала) определенные действия от своего имени либо от имени принципала; при этом права и обязанности по сделке, совершенной агентом от своего имени, приобретает агент, а по сделке, совершенной им от имени принципала, права и обязанности возникают у принципала. Управление недвижимостью, при передаче здания по

агентскому договору, как правило, сводится к выполнению управляющей компанией отдельных функций управления эксплуатацией (например, только сдачи в аренду свободных площадей).

Договор аренды с правом сдачи в субаренду

Договор аренды с правом сдачи в субаренду и одновременной передачей части функций по управлению (§1 и §4 главы 34 ГК РФ) наиболее целесообразен для случаев, когда объект управления находится в федеральной собственности. Особенно это касается зданий-памятников федерального значения, для которых законодательством не предусматривается иная форма передачи кроме аренды. Также передача объекта по договору аренды целесообразна, когда учредитель управления заинтересован в получении стабильного фиксированного дохода от управления объектом недвижимости.

В соответствии со ст. 606 ГК РФ по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное пользование или во временное владение и пользование. Согласно ст. 615 ГК РФ арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное имущество в субаренду (поднаем), если иное не установлено законом, при этом ответственным по договору перед арендодателем остается арендатор.

В договоре на управление недвижимостью необходимо определить порядок формирования и величину вознаграждения управляющей организации.

Современное законодательство позволяет использовать и другие формы договоров с целью осуществления управления объектом недвижимости. Многообразие возможных юридических форм связано, прежде всего, с тем, что теоретически наиболее развитая их форма – оказание услуг на основе договора доверительного управления – является не всегда наиболее эффективной с учетом состояния правового регулирования доверительного управления, законодательных ограничений, налогового законодательства и прочее. Наиболее эффективная форма передачи здания в управление выбирается, как с точки зрения интересов собственника недвижимости, так и управляющей организации.

3.3. Взаимодействие с арендаторами

Арендная деятельность является одним из основных способов профессионального управления недвижимостью, позволяющая получать постоянный периодический доход от ее использования. Арендные операции включают в себя как обслуживание и выстраивание взаимоотношений с арендаторами (оформление

договорных отношений, передача помещений, проведение расчетов), так и организацию работы и взаимодействия внутренних подразделений управляющей компании.

Для компании, управляющей одним объектом недвижимости, вопрос условий аренды помещений может решаться с каждым арендатором индивидуально с учетом его требований. Увеличение числа управляемых объектов, масштаба арендных операций ставит перед компанией необходимость в определении общих принципов и правил организации арендных операций, позволяющих обеспечить эффективное управление арендной деятельностью.

Процесс формирования политики в области арендных операций является составной частью процесса организации обслуживания клиентов и включает:

- формирование профиля аренды – выделение и классификация базовых наборов типовых условий сдачи объектов недвижимости в аренду;
- разработка маркетинговой политики – порядок привлечения новых арендаторов, продвижение объекта, рекламная компания.

Формирование профиля аренды

Формирование профиля аренды проводится с целью типизации предложения по аренде и позволяет выполнить любой запрос арендатора путем составления нескольких типовых договоров аренды.

Формирование профиля аренды проводится на основании следующих входных потоков информации:

- данных анализа существующего портфеля недвижимости управляющей компании, его классификация и выделение типовых групп с однородными признаками;
- данных маркетинговых исследований рынка недвижимости;
- сформулированных целей собственника в отношении объектов недвижимости;
- формирование профиля аренды включает в себя выделение и классификацию базовых наборов типовых условий сдачи объектов недвижимости в аренду;
- набор помещений с определенным функциональным назначением (торговая, производственная, офисная и т. д.);
- набор услуг по обеспечению использования помещений (коммунальные, эксплуатационные, телекоммуникационные и др.). Цена аренды (стоимость аренды и услуг, порядок расчетов – форма, периодичность оплаты);
- сроки аренды;

- особые условия аренды (например, дополнительное благоустройство (ремонт) помещений арендатором);

Профиль аренды может формироваться в зависимости от целевых групп потребителей объекта недвижимости (например, для определенной категории арендаторов могут быть предусмотрены скидки или льготы).

Профиль аренды можно классифицировать по функциональному назначению объекта недвижимости. Основными задачами при определении профиля аренды являются выявление и отражение в типовых формах основных особенностей использования объектов недвижимости для этих видов деятельности.

Организация структуры управляющей компании

На этапе организации структуры для целей выполнения арендных операций осуществляется формирование коммерческого подразделения управляющей компании, подготовка должностных инструкций, подбор необходимого персонала.

Организация структуры управляющей компании призвана обеспечить выполнение арендных операций путем закрепления участия в каждом процессе за определенными исполнителями.

Для осуществления арендных операций в управляющей компании выделяются следующие типовые функции:

- исследование и анализ рынка услуг по аренде нежилого фонда;
- обеспечение и организация каналов реализации услуг по аренде нежилого фонда;
- заключение арендных сделок;
- обслуживание арендаторов и обеспечение своевременных расчетов за услуги аренды;
- обеспечение продвижения услуг аренды (рекламные мероприятия, стимулирование сбыта, PR);
- проведение расчетов по арендным операциям.

За выполнением вышеперечисленных функций в управляющей компании могут быть закреплены исполнители (табл. 4).

Таблица 4 – Исполнители арендных функций

№ п/п	Исполнитель	Функции
1	Руководитель управляющей компании	Утверждает принципы организации операциями по аренде
2	Управляющий объектом недвижимости	Передача/приемка помещений в пользование арендаторов. Контроль за расходованием энергоресурсов на объекте. Обеспечение сохранности неиспользуемых помещений

3	Администратор	Оказание сервисных и информационных услуг арендаторам, оказание содействия персональным менеджерам и управляющим объектом недвижимости в осуществлении контактов с арендаторами, хранение ключей от свободных помещений
4	Персональный менеджер	Контакт с арендаторами на протяжении срока действия договоров-аренды. Приемка/передача помещений у арендаторов совместно с управляющим объектом недвижимости. Перезаключение договоров с арендаторами, функции коммерческого агента. Передача счетов-фактур арендаторам.
5	Коммерческий агент	Проведение предварительных переговоров с арендаторами, заключение договоров аренды. Согласование дополнительных требований с управляющим объектом недвижимости.
6	Регистратор	Учет поступающих документов, сопровождающих арендные операции (договора аренды, акты приемки-передачи и пр.), контроль за корректностью их составления.
7	Бухгалтер	Начисление и учет поступления арендной платы и прочих платежей по арендным операциям.

В управляющей компании рекомендуется применять политику персонального обслуживания каждого арендатора. Каждый арендатор должен быть закреплен за персональным менеджером, который осуществляет постоянный контроль за пребыванием арендатора в компании. Тем самым ограничивается число контактных лиц для арендатора и компания для него персонифицируется в виде конкретного человека, который готов решать его проблемы, отвечать за исполнение обязанностей по договору от имени арендодателя.

Стратегия маркетинга

Для привлечения и сохранения арендаторов данного объекта недвижимости использовать следующие составные части:

1. Реклама.

Данная часть является наиболее значимой в системе продвижения товара (под товаром в данном случае понимаются права пользования и владения помещениями). В качестве объекта рекламы выступают не только непосредственно помещения объекта недвижимости, предоставляемые в аренду, но также система менеджмента и имидж объекта в целом.

Основными целями рекламной кампании на качественном уровне являются:

- Информирование возможно большего количества потенциальных арендаторов о создании и поэтапном развитии объекта недвижимости;
- Привлечение арендаторов (сдача помещений в аренду);
- Формирование и поддержание имиджа объекта.

2. Стимулирование арендаторов.

Данная составная часть нацелена на создание и использование дополнительных факторов привлекательности данного объекта. Основные элементы стимулирования:

- профессиональный менеджмент;
- предоставление более широкого спектра услуг, чем у конкурентов;
- высокое качество предоставления услуг (для данного класса объектов);
- привлекательность интерьера;
- использование скидок: для арендаторов больших площадей, за внесение предоплаты за более долгий срок, чем предусмотрено типичными условиями договоров и др.

Бюджет маркетинга составляют затраты, непосредственно связанные с этим родом деятельности: затраты на рекламу, указатели, оформление, печатные работы и т. д., а также затраты на проведение маркетинговых исследований.

Механизм определения расходов на маркетинг приведен в таблице 5.

Таблица 5 – Расходы на маркетинг

№ п/п	Статья расходов на маркетинг	Источник финансирования	Метод определения	Размер расходов
1	Маркетинговые исследования	Вознаграждение управляющей компании	процентный	2% - инвестиционный период, 1% - период нормальной эксплуатации
2	Расходы на изготовление и размещение наружной рекламы	Бюджет объекта недвижимости	целевой	В соответствии с планом
3	Прочие расходы на рекламу	Вознаграждение управляющей компании	процентный	3% - инвестиционный период, 2% - период нормальной эксплуатации

Расходы на маркетинговые исследования включают оплату персонала, занимающегося исследованиями и ведением базы данных, расходы на компьютерную и иную необходимую технику, ее обслуживание, расходы на привлечение специализированных организаций для проведения исследований (табл. 6).

Таблица 6 – Прочие расходы на рекламу

Средство рекламы	Доля, %
Газеты	30
Журналы	20
Радио	15
Телевидение	15
Интернет	5
Рекламные компании управляющей компании	15
ИТОГО	100

3.4. Правила эксплуатации систем жизнеобеспечения здания

Эксплуатация систем электроснабжения

Эксплуатация системы электроснабжения здания регламентирована следующими документами:

1. Правила устройства электроустановок (ПУЭ).
2. Правила технической эксплуатации электроустановок потребителя (ПТЭЭП).
3. Правила охраны труда при эксплуатации электроустановок потребителя.

Электроснабжение объекта происходит только в случае обеспечения выполнения собственником объекта недвижимости и эксплуатирующей организацией всех нормативных мероприятий, перечисленных в этих документах.

Правила технической эксплуатации электроустановок потребителя распространяются на организации, независимо от форм собственности и организационно-правовых форм, индивидуальных предпринимателей и граждан – владельцев электроустановок напряжением выше 1000 В. Они включают в себя требования к потребителям, эксплуатирующим действующие электроустановки напряжением до 220 кВ включительно.

Обязанности и ответственность потребителей электроэнергии за выполнение правил эксплуатации

1) Эксплуатацию электроустановок потребителя должен осуществлять подготовленный электротехнический персонал. В зависимости от объема и сложности работ по эксплуатации электроустановок у потребителя электроэнергии должна быть сформирована «энергослужба», укомплектованная соответствующим по квалификации электротехническим персоналом, или потребитель должен проводить эксплуатацию электроустановок и системы электроснабжения объекта недвижимости по договору со специализированной организацией.

2) Собственник (потребитель) обязан обеспечить:

- содержание электроустановок в работоспособном состоянии и их эксплуатацию в соответствии с требованиями ПТЭЭП, правилами безопасности и другими нормативно-техническими документами;
- своевременное и качественное проведение технического обслуживания, планово-предупредительного ремонта, испытаний, модернизации и реконструкции электроустановок и электрооборудования;
- подбор электротехнического персонала, периодические медицинские осмотры работников, проведение инструктажей по безопасности труда, пожарной безопасности;

- обучение и проверку знаний электротехнического персонала;
- надежность работы и безопасность эксплуатации электроустановок;
- охрану труда электротехнического персонала;
- охрану окружающей среды при эксплуатации электроустановок;
- учет, анализ и расследование нарушений в работе электроустановок, несчастных случаев, связанных с эксплуатацией электроустановок и принятие мер по устранению причин их возникновения;
- разработку должностных, производственных инструкций и инструкций по охране труда для электротехнического персонала;
- укомплектование электроустановок защитными средствами, средствами пожаротушения и инструментом;
- учет, рациональное расходование электрической энергии и проведение мероприятий по энергосбережению;
- проведение необходимых испытаний электрооборудования, эксплуатацию устройств молниезащиты, измерительных приборов и средств учета электрической энергии;
- выполнение предписаний органов государственного энергетического надзора.

3) Для непосредственного выполнения обязанностей по организации эксплуатации электроустановок руководитель компании-потребителя (кроме владельцев электроустановок напряжением выше 1000 В) соответствующим документом назначает ответственного за электрохозяйство компании (далее – ответственный за электрохозяйство) и его заместителя. Ответственный за электрохозяйство и его заместитель назначаются из числа руководителей и специалистов потребителя. При наличии в компании должности главного энергетика обязанности ответственного за электрохозяйство, как правило, возлагаются на него.

Ответственный за электрохозяйство обязан:

- организовать разработку и ведение необходимой документации по вопросам организации эксплуатации электроустановок;
- организовать обучение, инструктирование, проверку знаний и допуск к самостоятельной работе электротехнического персонала;
- организовать безопасное проведение всех видов работ в электроустановках, в том числе с участием командированного персонала;
- обеспечить своевременное и качественное выполнение технического обслуживания, планово-предупредительных ремонтов и профилактических испытаний электроустановок;
- организовать проведение расчетов потребности потребителя в электрической энергии и осуществлять контроль над ее расходованием;

- участвовать в разработке и внедрении мероприятий по рациональному потреблению электрической энергии;
- контролировать наличие, своевременность проверок и испытаний средств защиты в электроустановках, средств пожаротушения и инструмента;
- обеспечить установленный порядок допуска в эксплуатацию и подключения новых и реконструированных электроустановок;
- организовать оперативное обслуживание электроустановок и ликвидацию аварийных ситуаций;
- обеспечить проверку соответствия схем электроснабжения фактическим эксплуатационным схемам и проследить, чтобы схемы содержали отметку о проверке (проводится не реже одного раза в два года);
- обеспечить пересмотр инструкций и схем (проводится не реже одного раза в три года);
- организовать контроль замеров показателей качества электрической энергии (организуется не реже одного раза в два года);
- обеспечить повышение квалификации электротехнического персонала (проводится не реже одного раза в пять лет);
- контролировать правильность допуска персонала строительно-монтажных и специализированных организаций к работам в действующих электроустановках и в охранной зоне линий электропередач.

Взаимоотношения и распределение обязанностей между отвечающими за электрохозяйство отделами и ответственным за электрохозяйство компании-потребителя должны быть отражены в их должностных инструкциях.

За нарушения в работе электроустановок персональную ответственность несут:

- руководитель потребителя и ответственный за электрохозяйство: за невыполнение требований, предусмотренных Правилами и должностными инструкциями;
- работники, непосредственно обслуживающие электроустановки: за нарушения, происшедшие по их вине, а также за неправильные действия при устранении нарушений в работе электроустановок на обслуживаемом участке;
- работники, проводящие ремонт оборудования: за нарушения в работе, вызванные низким качеством ремонта;
- руководители и специалисты энергетической службы: за нарушения в работе электроустановок, происшедшие по их вине, а также из-за несвоевременного и неудовлетворительного технического обслуживания и невыполнения противоаварийных мероприятий;

– руководители и специалисты технологических служб: за нарушения в эксплуатации электротехнологического оборудования.

Нарушение Правил влечет за собой ответственность в соответствии с действующим законодательством. Каждый работник, обнаруживший нарушение Правил, а также заметивший неисправности электроустановки или средств защиты, должен немедленно сообщить об этом своему непосредственному руководителю, а в его отсутствие – вышестоящему руководителю.

Государственный надзор за соблюдением требований Правил осуществляется органами Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор России).

Эксплуатация систем теплоснабжения

Эксплуатация системы теплоснабжения здания регламентируется Правилами технической эксплуатации тепловых энергоустановок.

Обязанности и ответственность потребителей тепловой энергии за выполнение правил эксплуатации

Ответственность за выполнение правил несет руководитель организации, являющейся собственником тепловых энергоустановок, или технический руководитель, на которого возложена эксплуатационная ответственность за тепловые энергоустановки.

Ответственные за выполнение правил назначаются распорядительным документом руководителя предприятия (приказом) после прохождения ими обучения и сдачи экзаменов в специализированной организации.

Эксплуатацию теплопотребляющих установок и тепловых сетей должен осуществлять подготовленный персонал. Специалисты должны иметь образование (обучение, сдача экзамена, запись в журнале проверки знаний, получение удостоверения, допуск к работе), соответствующее их должности, а рабочие – подготовку в объеме требований квалификационных характеристик.

Персонал, эксплуатирующий теплопотребляющих установки и тепловые сети предприятия должен обеспечить:

- исправное техническое состояние теплопотребляющих установок и тепловых сетей;
- безопасную эксплуатацию теплопотребляющих установок и тепловых сетей;
- надежное снабжение тепловой энергией потребителей.

Ответственным за исправное состояние и безопасную эксплуатацию теплопотребляющих установок и тепловых сетей предприятия является главный энергетик. Но собственник недвижимости приказом может возложить ответ-

ственность за исправное состояние и безопасную эксплуатацию теплотребляющих установок и тепловых сетей на заместителя главного энергетика по технической части. Кроме того, возможен вариант, когда ответственность возлагается на специалиста-теплотехника, обученного и аттестованного. Также собственник объекта может подписать договор на эксплуатацию с лицензированной организацией.

Допускается эксплуатация теплотребляющих установок и тепловых сетей здания по договорам со специализированными организациями или персоналом другого предприятия. При этом ответственность за соблюдение договорных условий по соблюдению режимов работы систем теплоснабжения перед энергоснабжающей организацией сохраняется за компанией-потребителем.

Степень ответственности персонала (службы эксплуатации собственника или эксплуатирующей организации) за выполнение требований документа определяется должностными инструкциями, утвержденными в установленном порядке.

Ответственные за исправное состояние и безопасную эксплуатацию теплотребляющих установок и тепловых сетей обязаны обеспечить:

- содержание этих установок и сетей в работоспособном и технически исправном состоянии;
- эксплуатацию их в соответствии с требованиями правил технической эксплуатации теплоиспользующих установок и тепловых сетей и правил техники безопасности при эксплуатации и других НТД;
- соблюдение установленных в договоре на пользование тепловой энергией с энергоснабжающей организацией гидравлических и тепловых режимов потребления тепловой энергии;
- рациональное расходование теплоносителя и тепловой энергии;
- разработку и выполнение норм расхода тепловой энергии;
- анализ соблюдения этих норм;
- внедрение автоматизированных систем и приборов контроля гидравлических и тепловых режимов;
- внедрение учета потребляемой тепловой энергии и теплоносителя;
- выполнение договорных норм по количеству и качеству конденсата, возвращаемого в источники тепла;
- своевременное и качественное техническое обслуживание и ремонт теплотребляющих установок и тепловых сетей;
- ведение установленной статистической отчетности об использовании тепловой энергии на предприятии и отчетности перед вышестоящими энергоснабжающими организациями в установленные договором сроки;

- подготовку персонала и проверку знаний правил техники безопасности, должностных и производственных инструкций;
- разработку энергетических балансов предприятия и их анализ на основе ежемесячных, полугодовых и годовых статических отчетов;
- разработку (совместно с энергоснабжающей организацией) и выполнение согласно договору на пользование тепловой энергией графиков ограничения и отключения теплопотребляющих установок (при временном недостатке тепловой энергии и мощности в энергосистемах и на источниках тепла энергоснабжающих организаций);
- разработку перспективных планов снижения теплоемкости выпускаемой продукции (совместно со специалистами технологических и других подразделений, специализированных проектных и наладочных организаций);
- внедрение энергосберегающих и экологически чистых технологий, в частности, утилизационных установок, использующих тепловые вторичные энергоресурсы;
- применение прогрессивных форм экономического стимулирования работ по энергосбережению и установке новейших приборов учета и контроля;
- приемку в эксплуатацию новых (реконструированных) и реконструируемых теплопотребляющих установок и тепловых сетей и проверку их на соответствие требованиям НТД;
- выполнение предписаний органов энергонадзора в установленные сроки;
- своевременное расследование отказов в работе теплопотребляющих установок и тепловых сетей, а также несчастных случаев, связанных с их эксплуатацией. Каждый случай отказа в работе теплопотребляющих установок и тепловых сетей должен быть расследован и учтен. Порядок расследования и учета отказов должен регламентироваться инструкцией по расследованию и учету нарушений в работе энергетического хозяйства потребителей электрической и тепловой энергии.

Основной задачей при расследовании и учете является установление причин нарушений. Выявление причин необходимо для разработки организационно-технических предупредительных мероприятий. При этом мероприятия, основанные на материалах расследования, подлежат утверждению руководством.

На основании заключения специальной комиссии, созданной приказом руководителя компании, за отказы в работе теплопотребляющих установок и тепловых сетей персональную ответственность несут следующие сотрудники:

- работники, непосредственно обслуживающие эти установки и сети, то есть дежурный и ремонтный персонал (за отказ, происшедший по их вине, а

также за неправильные действия при ликвидации отказов на обслуживаемом ими участке);

- работники, производившие ремонт оборудования (за отказы из-за низкого качества ремонта);

- технический персонал предприятия (за отказы из-за несвоевременно проведенного ими ремонта или некачественной приемки оборудования после ремонта);

- административный персонал, непосредственно использующий сантехнические и нагревательные приборы (за нарушение правил эксплуатации);

- главные инженеры и/или главные энергетики (за отказы, произошедшие по их вине, а также по вине подчиненного им персонала или в результате неудовлетворительной организации ремонта и невыполнения планово-предупредительных мероприятий).

Государственный надзор за соблюдением требований Правил осуществляется органами Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор России).

3.5. Формирование денежного потока объекта управления

Основные принципы построения денежного потока едины для всех типов объектов недвижимости и широко ос, однако, в зависимости от поставленных задач и функционального назначения здания расчет может отличаться степенью детализации и рядом позиций доходно-расходной части.

При этом следует понимать, что чем более укрупненно выполнен расчет, тем выше вероятность существенного отклонения реальных показателей денежного потока в будущем от прогнозного.

Приступая к расчету, прежде всего, следует определиться с продолжительностью периода прогнозирования.

Период прогнозирования – период в будущем, на который от текущей (или иной заданной даты начала расчета) производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов объекта управления.

Последовательность выполнения расчета:

1. прогнозирование доходной части денежного потока;
2. прогнозирование расходной части денежного потока. Расходная часть может состоять из затрат на ремонтно-строительные работы и эксплуатационные расходы или только из эксплуатационных расходов, если объект может

эксплуатироваться в текущем состоянии и не требует дополнительных финансовых и временных вложений для выхода объекта на постоянный положительный денежный поток;

3. если Техническим заданием на управление предусмотрена продажа объекта в конце прогнозного периода, то также следует рассчитать прогнозную стоимость продажи;

4. расчет текущей стоимости денежного потока и, если предусмотрено, то и стоимости продажи объекта.

Расчет текущей (дисконтированной) стоимости денежного потока объекта за период эксплуатации и текущей стоимости продажи (если предполагается) выполняется по формуле:

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{NOI_i}{(1+Y)^i} + \frac{FV_n}{(1+Y)^n}, \quad (3.1)$$

где PV – текущая стоимость денежного потока;

n – количество периодов прогнозирования;

NOI_i – чистый денежный поток i -ого периода;

Y – ставка дисконтирования;

FV_n – стоимость продажи.

Формула (3.1) может быть записана следующим образом:

$$PV = \sum_{i=1}^n \frac{NOI_i}{(1+Y)^i} + \frac{NOI_{i+1}/R}{(1+Y)^n}, \quad (3.2)$$

где NOI_{i+1} – денежный поток первого периода постпрогнозного периода (периода, в который предполагается продажа);

R – коэффициент капитализации.

Пример укрупненного расчета денежного потока коммерческого объекта (гостиницы) методом дисконтирования денежных потоков представлен в таблице 7.

Краткие разъяснения по определению основных параметров для расчета

- *потенциальный валовый доход* (ПВД) – это доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ой занятости без учета всех потерь и расходов. В общем случае ПВД равен

$$ПВД = S * A, \quad (3.3)$$

где S – арендопригодная (полезная) площадь объекта;

A – арендная ставка, руб./ кв. м в год.

Таблица 7 – Расчет текущей стоимости денежного потока объекта управления методом дисконтирования денежных потоков
(на примере гостиницы)

		Прогнозный период					Год продажи
	Значение	Год 1	Год 2	Год 3	Год 4	Год 5	
Прогноз доходов							
Прогноз изменения ставки аренды номерного фонда		0,0%	7,0%	6,5%	5,7%	4,8%	4,0%
Потенциальный валовый доход (PGI), руб.	15 223 238	15 223 238	16 288 865	17 347 641	18 330 674	19 216 657	19 985 323
Прогнозный уровень незаполняемо- сти		60%	57%	54%	51%	48%	45%
Потери из-за незаполняемости но- мерного фонда, руб.		9 133 943	9 284 653	9 367 726	9 348 644	9 223 995	8 993 395
Действительный валовый доход (EGI), руб.		6 089 295	7 004 212	7 979 915	8 982 030	9 992 662	10 991 928
Операционные расходы							
<i>Условно-постоянные операционные расходы</i>							
Арендные платежи за землю, руб.	510,12	142 323	142 323	142 323	142 323	142 323	142 323
Налог на имущество, руб.	2,20%	752 591	737 539	722 487	707 435	692 383	677 332
Страховой сбор	0,30%	102 626	100 573	98 521	96 468	94 416	92 363
Резерв средств на земещение		511 583	547 394	582 975	616 010	645 784	671 615
Условно-постоянные операцион- ные расходы		1 509 123	1 527 829	1 546 306	1 562 236	1 574 906	1 583 633
<i>Условно-переменные операционные расходы</i>							
Расходы на управление	15%	913 394	1 050 632	1 196 987	1 347 305	1 498 899	1 648 789
Расходы на рекламу и маркетинг	1%	60 893	70 042	79 799	89 820	99 927	109 919
Прочие (неучтенные) расходы	1%	60 893	70 042	79 799	89 820	99 927	109 919

Условно-переменные операционные расходы		1 035 180	1 190 716	1 356 586	1 526 945	1 698 752	1 868 628
Итого операционные расходы, руб.		2 544 303	2 718 546	2 902 891	3 089 182	3 273 658	3 452 261
Коэффициент операционных расходов*		42%	39%	36%	34%	33%	31%
Чистый операционный доход (NOI), руб.		3 544 992	4 285 666	5 077 023	5 892 849	6 719 003	7 539 667
Норма чистого операционного дохода (NOI/EGI)*		58%	61%	64%	66%	67%	69%
Ставка капитализации							15,50%
Стоимость продажи, руб.	Terminal Value						48 643 010
Ставка дисконтирования		19,5%	19,5%	19,5%	19,5%	19,5%	19,5%
Коэффициент дисконтирования		0,9148	0,7655	0,6406	0,5361	0,4486	0,3754
Дисконтированный денежный поток		3 242 883	3 280 700	3 252 291	3 158 913	3 014 042	18 259 840
Текущая стоимость денежного потока, руб., округленно	34 200 000						
* контрольный параметр: расчетное значение параметра должно быть на уровне или лучше среднерыночных значений, что будет подтверждать верность принимаемых управленческих решений и правильность расчета							

Если объектом управления является, например, гостиница, то ПВД будет формироваться как поток от сдачи номеров, пример представлен в таблице 8.

Таблица 8 – Расчет потенциального валового дохода гостиницы

Уровень и количество номеров	
двухместный Standart	3
двухместный Comfort	3
Одноместный Standart	2
2-комнатный Suite	2
Стоимость проживания в сутки (средневзвешенная), руб.	
двухместный Standart	3 004
двухместный Comfort	3 240
одноместный	2 713
2-комнатный Suite	4 604
Потенциальный валовый доход	
двухместный Standart	3 289 599
двухместный Comfort	3 547 800
одноместный	1 980 125
2-комнатный Suite	3 361 066
Итого по номерному фонду	12 178 590
Прочие доходы (20% от суммы)	3 044 648
ИТОГО по гостинице	15 223 238

- *недозагрузка* – доля, на которую уменьшается ПВД за счет вакантных площадей (или, например количества номеров) объекта управления, которые остаются незаполненными арендаторами. Величина принимается на основании аналитических обзоров или статистических данных заказчика по объекту. Однако во втором случае информация должна быть проверена на соответствие рынку;

- *неуплата* – доля, на которую уменьшается ПВД за счет просрочек или вовсе неуплаты арендных платежей. Данная величина, как правило, принимается равной нулю, так как в настоящее время на практике арендодатель страхуется путем взимания с арендатора арендной платы на несколько периодов (месяцев, кварталов) вперед;

- *действительный валовый доход* – равен ПВД, уменьшенному на потери из-за недозагрузки и неуплаты;

- *ДВД от прочих услуг* – принимается в соответствии с аналитическими или статистическими данными; если прочие услуги не оказываются, то он принимается равным нулю;

- *операционные расходы* – расходы, необходимые для обеспечения

нормального функционирования оцениваемого объекта недвижимости;

- *постоянные расходы* включают:

– платежи за земельный участок: арендная плата, если земельный участок в аренде (источник: договор аренды или нормы действующего законодательства), или налог на землю, если земельный участок в собственности (в соответствии с действующим законодательством);

– налог на имущество: согласно Налоговому кодексу РФ;

– страхование имущества: в соответствии с данными страховых компаний по тарифам или как процент от страховой стоимости объекта недвижимости;

- *переменные расходы* включают:

– эксплуатационные расходы: могут быть рассчитаны постатейно или как процент от ДВД, в зависимости от типа объекта недвижимости включают: коммунальные услуги (в том случае, если коммунальные услуги оплачивает собственник, то есть они учтены в арендной ставке для расчета ПВД), расходные материалы и прочие хозяйственные расходы;

– расходы на управление: расходы на оплату труда управленческого состава и другого персонала, охрану, служащих, маркетинг, рекламу;

- *резерв средств на замещение* – расходы на ремонт быстроизнашиваемых элементов, как правило, подразумевается текущий ремонт;

- *коэффициент операционных расходов* равен отношению операционных расходов и ДВД. Следует проверять величину коэффициента операционных расходов на соответствие рыночных данных;

- *чистый операционный доход* равен разнице ДВД и операционных расходов;

- *затраты на ремонтно-строительные работы* рассчитываются исходя из технического состояния объекта оценки;

- *ставка дисконтирования* – это процентная ставка, используемая для приведения будущих доходов в текущую стоимость. Для инвестора ставка дисконтирования – это ожидаемая ставка доходности по имеющимся альтернативным вариантам проектов с сопоставимым уровнем риска на дату оценки.

Одним из наиболее часто используемых методов расчета ставки дисконтирования является *метод кумулятивного построения*:

$$Y = Y_0 + \sum Y_i, \quad (3.4)$$

где Y_0 – безрисковая ставка;

Y_i – i -ая поправка.

- *коэффициент B* – доля стоимости улучшений в стоимости объекта;
- *коэффициент L* – доля стоимости улучшений в стоимости объекта;
- *коэффициент капитализации* содержит две составляющие: доход на

капитал (ставка дисконтирования) и возврат капитала (ставка возврата капитала, норма компенсации устаревания объекта). Коэффициент капитализации определяется по следующей формуле:

$$R = Y + B * SFF(n; ip), \quad (3.5)$$

где $SFF(n, ip)$ – фактор фонда возмещения.

3.6. Выводы по главе

Объекты недвижимости по признаку формирования прибыли от эксплуатации можно разделить на 4 большие группы:

1. коммерческие: при эффективном управлении формируется положительный денежный поток (прибыль). Это торгово-развлекательные и бизнес-центры, объекты общественного питания (рестораны, кафе), производственно-складские здания и сооружения и т.д.;

2. операционные: используются для удовлетворения собственных нужд. Это, прежде всего, жилая недвижимость, а также дачные хозяйства, гаражи, земельные участки с/х назначения и прочие объекты, которые находятся в личном пользовании и, соответственно, не приносят прибыль;

3. социальные: объекты, составляющие социальную инфраструктуру и обеспечивающие комфортное проживание людей в населенном пункте или его отдельной части. Это детские сады, школы, вузы, поликлиники, библиотеки и т.д.

4. прочие, в т.ч. специального назначения: объекты, не вошедшие в первые три группы. Например, военные аэродромы и полигоны, водные объекты (реки, моря) и пр.

Однако, каким бы ни было назначение здания или сооружения, разумный собственник должен стремиться к его эффективной эксплуатации, включающей, в том числе, и мероприятия по поддержанию технического состояния, минимизации эксплуатационных расходов, а для коммерческой недвижимости еще и максимизации доходов.

Верно выбранная форма управления, грамотно составленный договор и техническое задание на управление, а также ответственное исполнение управляющим своих обязанностей способствует продлению физической и, для коммерческой недвижимости, экономической жизни объекта.

Одной из основных идей современности инвестиционно-строительной отрасли является расчет экономической эффективности возведения здания или сооружения не только из расчета минимальной сметной стоимости, но и с учетом эксплуатационных расходов на протяжении всего жизненного цикла (или заданного прогнозного периода).

Глава 4. ПРАКТИКА ТЕХНИЧЕСКОГО И КАДАСТРОВОГО УЧЕТА УНИКАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

4.1. Формирование подземных комплексов – станций метро в качестве самостоятельных объектов недвижимости

Санкт-Петербургский метрополитен начал свою работу в 1955 году. В настоящее время существует пять линий метро, общей эксплуатационной протяженностью 113,6 км. Количество подземных станций – 67, в том числе семь пересадочных узлов: шесть двухстанционных и один трехстанционный. В систему метрополитена также входят 73 вестибюля и 255 эскалаторов.

Однако до начала 2010 года подземные комплексы – станции метро не формировались в качестве объектов недвижимости с установленными границами и координатами, не проходили техническую инвентаризацию и не были поставлены на государственный кадастровый учет.

Проектные документы для большинства подземных комплексов – станций метро, имеющиеся в архиве организации, в хозяйственном ведении которой они находятся, не отражали в полном объеме все технические и объемно-планировочные решения станций (рис. 4.1).

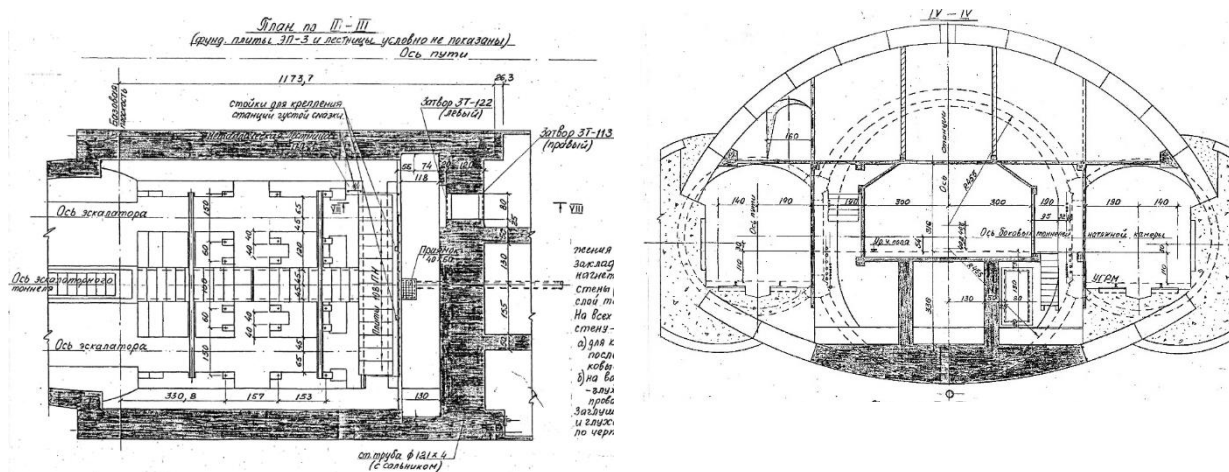


Рисунок 4.1. Фрагменты проектной документации, разработанной на станцию метро в 1974 году

В связи с отсутствием полных сведений о технико-экономических показателях существующих подземных комплексов – станций метро, необходимых для дальнейшего успешного развития подземного пространства Санкт-Петербурга, было принято решение провести комплекс работ по технической инвентаризации

и кадастровому учету данных объектов, а также разработать подход к формированию этих сложных уникальных сооружений в качестве объектов недвижимости.

Разработкой подходов к формированию подземных комплексов – станций метро в качестве объектов недвижимости и методик технического и кадастрового учета занималось Санкт-Петербургское предприятие ГУП «ГУИОН» в период с 2010 по 2015 годы.

В качестве исходных данных для проведения работ по технической инвентаризации и кадастровому учету подземных комплексов – станций метро были использованы проектные чертежи, описание строительных конструкций, Акты приемки в эксплуатацию объектов 1975-1999 годов, предоставленные организацией на праве хозяйственного ведения управляющей подземными сооружениями.

Формирование подземных комплексов – станций метро проводилось в три этапа определения границ и формирования в самостоятельных объектов недвижимости:

1. надземных вестибюлей станций метро;
2. подземных перегонных тоннелей между станциями метро;
3. подземных многоуровневых станций, в состав которых были включены:
 - наклонные ходы;
 - станционные тяговые подстанции;
 - подплатформенные помещения;
 - натяжные камеры для эскалаторов;
 - станционные тяговые понизительные подстанции;
 - эскалаторные тоннели станций.

Работы по технической инвентаризации подземных перегонных тоннелей и подземных многоуровневых станций проводились преимущественно в ночное время с поэтапным обесточивание отдельных участков подземных комплексов. Основным инструментом измерения являлись лазерные рулетки. Кадастровые работы, в том числе координирование подземных комплексов – станций метро, выполнялись с помощью электронных тахеометров, с привязкой к пунктам геодезической сети.

Были разработаны следующие методы формирования и определения границ подземных комплексов – станций метро:

1. надземные вестибюли должны формироваться по наружным границам надземных стен в качестве объектов недвижимости с основной характеристикой «площадь застройки»;

2. подземные перегонные тоннели должны формироваться в качестве линейно протяженных объектов с основной характеристикой «протяженность»;

3. для подземных многоуровневых станций было разработано два метода учета данных сооружений:

- формирование объекта в качестве линейного объекта, с основной характеристикой «протяженность», поскольку в состав объекта входят протяженные платформы, наклонные ходы и эскалаторные тоннели, которые могут быть визуально отражены в качестве прямой с характерными координатами начальной и конечной точек (рис. 4.2). При этом в качестве дополнительной характеристики в данном подходе предлагалось использовать «общую площадь», т.к. все многоуровневые сооружения имеют несколько подземных этажей, переходов и дополнительных тоннелей, в которых оборудовано большое количество нежилых помещений;



Рисунок 4.2. Контур одной из станций метро с указанием начальной и конечной точек

- формирование объекта в качестве площадного, с основной характеристикой «площадь застройки». Однако при данном подходе необходимо определить координаты всех характерных поворотных точек объекта, что требует большего количества времени и трудозатрат.

Вышеуказанные методы были апробированы при формировании и определения границ подземных комплексов – станций метро отдельно для различных сооружений и их совокупности.

При определении границ особо сложных сооружений, например, пересадочных узлов, во избежание наложения контуров подземных частей сооружений при их координировании, границы надземного вестибюля учитывались как части подземного перехода между станциями. Таким образом, подземная часть была учтена в границах надземного вестибюля с общей характеристикой «общая площадь» и не учитывалась при определении количества подземных этажей подземных многоуровневых станций, их протяженности и площади застройки.

Для проверки сведений о линейных размерах и координатах характерных точек, полученных при проведении технической инвентаризации и кадастровых работ, а также для корректного соединения в плане подземных многоуровневых

станций и перегонных тоннелей, для каждого объекта составлялись абрисы координат, позволяющие увязать характерные точки платформы станции, например, угол квадратной колонны, с осевыми линиями перегонных тоннелей (рис. 4.3).

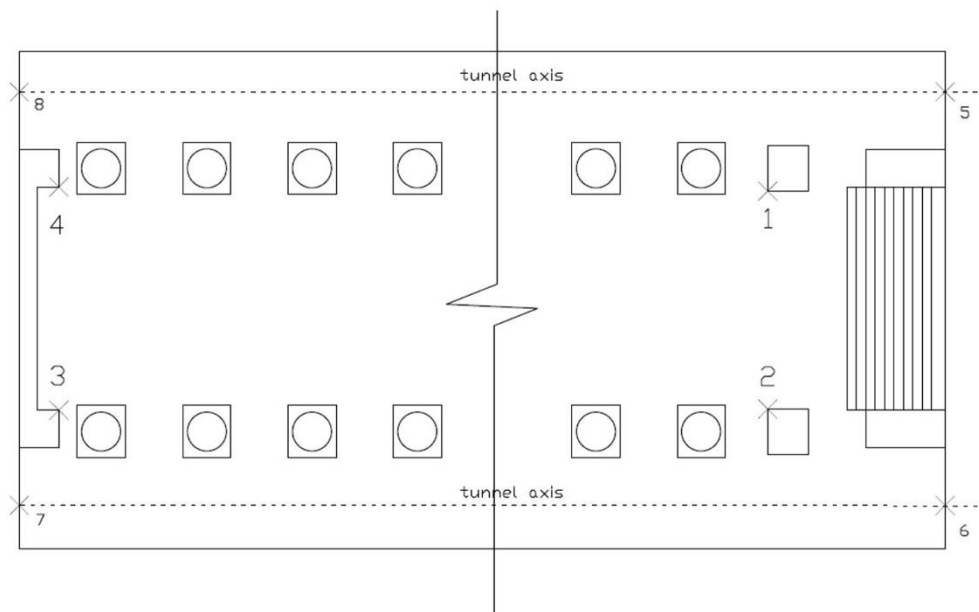


Рисунок 4.3. Абрис координат платформы станции

В результате проведенных работ по комплексному формированию подземных комплексов – станций метро в качестве самостоятельных объектов недвижимости позволили подготовить актуальные планы многоуровневых подземных комплексов – станций метро (рис. 4.4), произведена оценка износа конструктивных элементов сооружений, рассчитана балансовая стоимость сооружений.

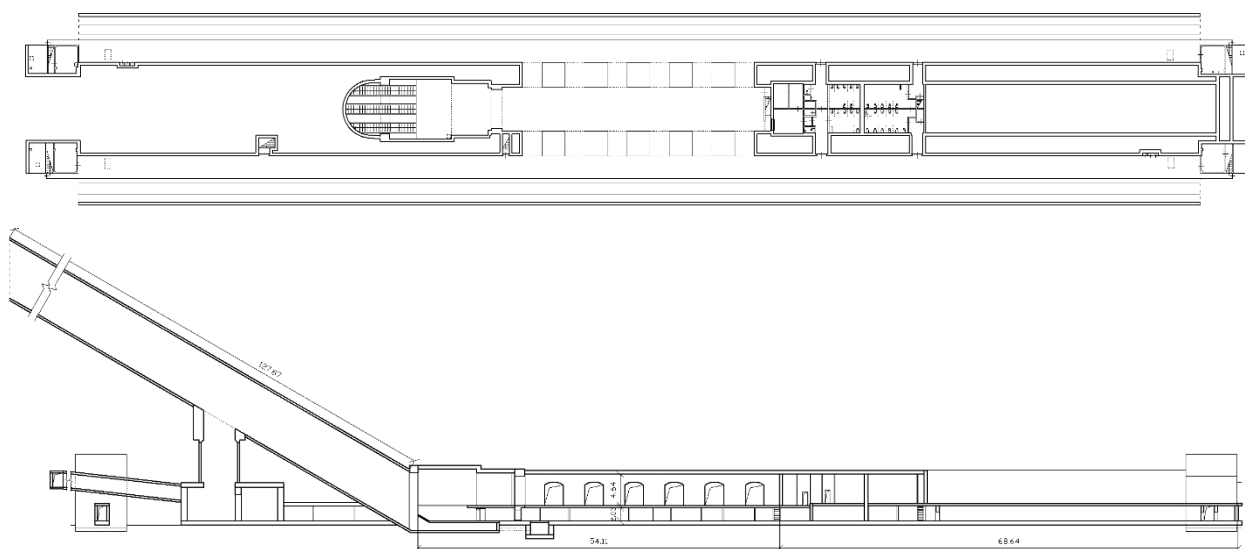


Рисунок 4.4. План станции

Всем отдельным сооружениям (надземным вестибюлям, подземным перегонным тоннелям, подземным многоуровневым станциям) в составе единого подземного комплекса присвоены самостоятельные адреса. Контуры сооружений отражены в географической информационной системе MapInfo (рис. 4.5).

Рисунок 4.5. Контуры пересадочного узла географической информационной системе MapInfo

Таблица 9 – Сведения о технико-экономических показателях подземных комплексов – пересадочных узлов

Сооружение	Количество подземных этажей	Общая площадь нежилых помещений, кв.м	Строительный объем, куб.м
1	4	14162.6	94005.0
2	7	15944.9	109743.0
3	3	13968.4	77091.0

Таблица 10 – Сведения о технико-экономических показателях подземных комплексов – отдельных станций метро

Сооружение	Количество подземных этажей	Общая площадь нежилых помещений, кв.м	Протяженность, определенная в соответствии с методом 1, м	Строительный объем, куб.м
1	3	7159.1	349.4	54278.0
2	4	7581.6	403.1	39318.0
3	2		253.0	25540.0
4	4	7206.2	292.3	52152.0
5	3	4480.3		33834.0
6	3	4762.3		5606.0
7	3	4029.9		20398.0
8	3	6452.7		35623.0
9	3	4653.0		37628.0
10	3	3781.8		20134.0
11	3	5418.3	270.0	41871.0
12	2		271.0	24749.0
13	5	15725.8	1423.3	104802.0
14	3	7432.8	398.3	39729.0
15	3	7482.8	389.3	36884.0
16	3	5130.1	291.0	28567.0
17	4	7071.7	248.0	49566.0

Из представленных в таблице 9 сведений видно, что все пересадочные узлы имеют примерно одинаковую общую площадь нежилых помещений с отклонением от среднего значения от 2 до 12%. Самое большое количество подземных этажей и, соответственно, самый большой строительный объем у пересадочного узла №2. Средняя протяженность станций метро, представленных в таблице 2, составляет 316,6 м, среднее количество подземных этажей – 3.

По результатам подсчета общих площадей нежилых помещений, находящихся в подземных комплексах – станциях метро, были выделены четыре категории помещений:

1. коридоры и лестницы;

2. технические помещения;
3. платформенный зал;
4. прочие, куда вошли в том числе служебные помещения.

Распределение типов нежилых помещений для пересадочных узлов и отдельных станций метро весьма схожее. Пример распределения площадей для одного из пересадочных узлов и отдельной станции метро представлены на рисунках 4.6 и 4.7 соответственно.



Рисунок 4.6. Распределение типов нежилых помещений для пересадочного узла

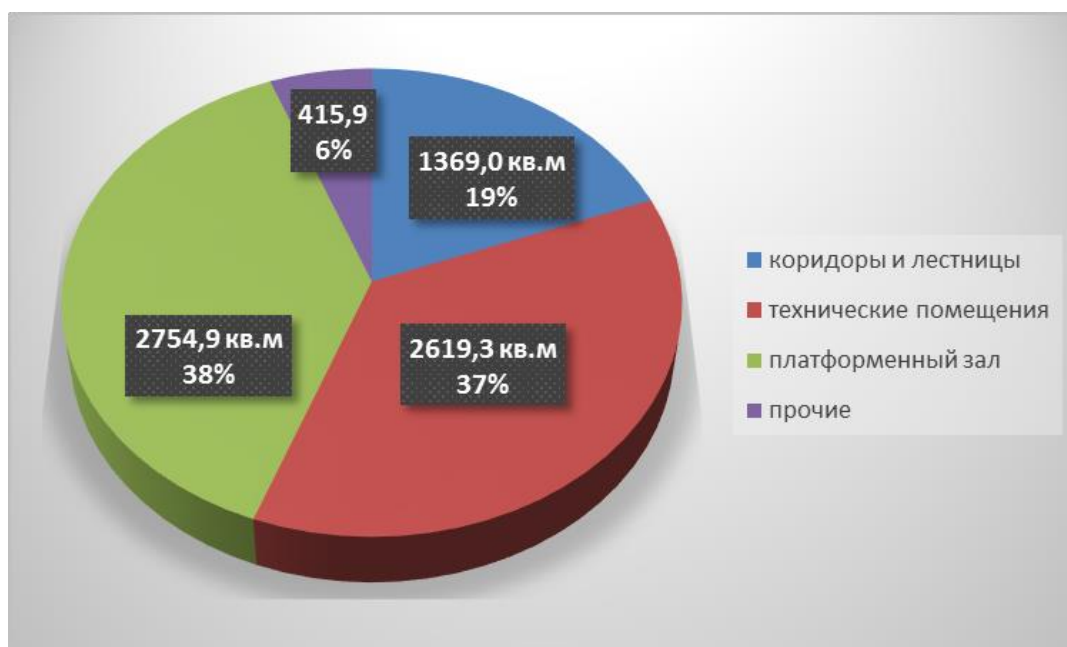


Рисунок 4.7. Распределение типов нежилых помещений для отдельных станций метро

Проведенный комплекс работ позволил отдельным сооружениям (надземным вестибюлям, подземным перегонным тоннелям, подземным многоуровневым станциям) присвоить самостоятельные адреса в составе единого подземного комплекса. По количественным показателям нежилых помещений, находящихся в подземных комплексах – станциях метро, выделены четыре категории помещений.

Несмотря на схожесть площадей станций, различная степень загруженности требует индивидуального подхода к оценке характеристик каждой станции.

Данный подход универсален и может быть рекомендован к применению для формирования сложных уникальных подземных сооружений в качестве объектов недвижимости в других городах и странах.

4.2. Технический раздел объекта недвижимости (здания) на два самостоятельных объекта

Формирование, технический и кадастровый учет объектов недвижимости в качестве самостоятельных зданий осуществляется на основании их конструктивных особенностей с учетом признаков самостоятельности строения. Самостоятельное строение представляет собой конструктивно обособленную строительную систему, состоящую из несущих и ограждающих конструкций. Кроме того, должен быть обеспечен доступ в здание посредством самостоятельного входа. Признаками единства здания служат наличие общего фундамента, общей стены (стен), сообщения между частями, независимо от их назначения, времени возведения, материала стен и архитектурного оформления. При наличии у объектов всех вышеперечисленных признаков возможен их технический учет в качестве самостоятельных зданий. Признаки единства строения приведены в Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации, утвержденной приказом Министерства Российской Федерации по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 04.08.98 №37, Рекомендациях по технической инвентаризации и регистрации зданий гражданского назначения (Москва, 1991 год), разработанными Республиканским управлением технической инвентаризации, согласованными с Госкомстатом РСФСР, Госстроем РСФСР, Минфином РСФСР и Минюстом РСФСР.

Рассмотрим два примера раздела объекта недвижимости – здания на два самостоятельных объекта.

Пример 1. Раздел объекта недвижимости – здания на два самостоятельных объекта недвижимости не представляется возможным

Общие сведения об объекте недвижимости

Здание А 1975 года постройки, имеет форму, состоящую из нескольких прямоугольников (рис. 4.8). По архивным данным проектно-инвентаризационного бюро по результатам технической инвентаризации здание А было учтен в качестве единого объекта недвижимости.

Здание А имеет следующие основные конструктивные элементы:

- фундамент – железобетонный ленточный;
- стены – кирпичные, железобетонные колонны;
- перекрытия – железобетонные плиты;
- кровля – рулонная на битумной мастике.

Здание А может быть отнесено к строениям I группы капитальности.



Условные обозначения:

- границы здания А
- - - - - граница предполагаемого раздела

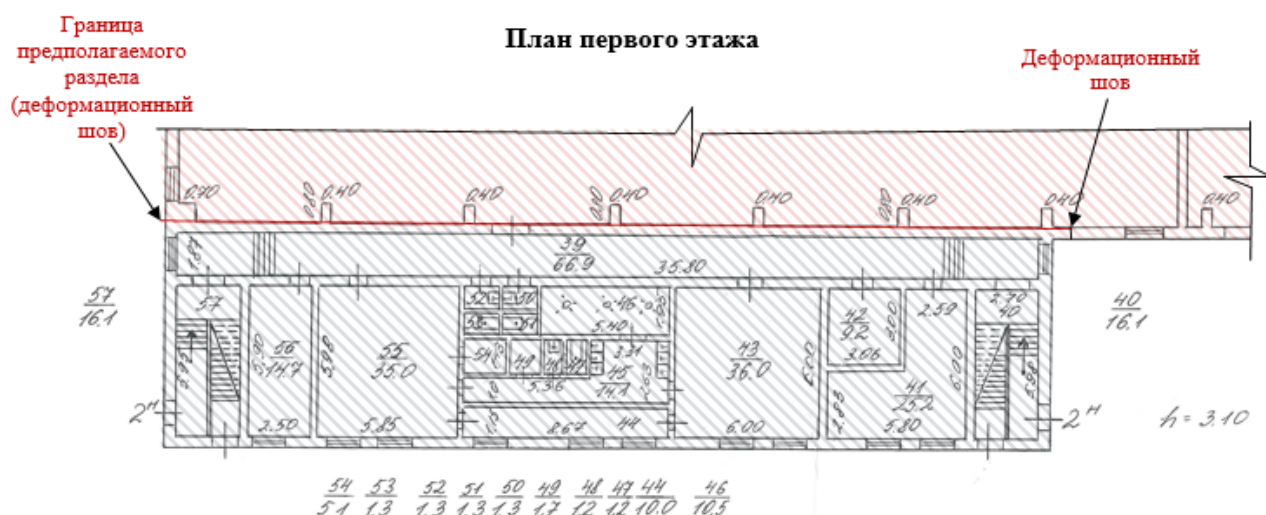
Рисунок 4.8. Местоположения исследуемого объекта недвижимости – здания А

Сведения о частях здания А, планируемых к учету в качестве самостоятельных объектов недвижимости

Часть 1 здания А 1975 года постройки, этажностью: 3, подвал, имеет в плане простую прямоугольную форму, с северо-восточной стороны примыкает к части 2 здания А. Часть 1 здания А имеет следующие основные конструктивные элементы:

- фундамент – железобетонный ленточный;
- стены – кирпичные;
- перекрытия – железобетонные плиты;
- кровля – рулонная на битумной мастике.

Доступ в часть 1 здания А осуществляется посредством самостоятельных входов со двора (рис. 4.9).



Условные обозначения:



- часть 1 здания А



- часть 2 здания А

Рисунок 4.9. Граница предполагаемого раздела части 1 и части 2 здания А

Часть 2 здания А также 1975 года постройки, этажностью: 1-3, имеет форму, состоящую из нескольких прямоугольников, с северо-западной стороны примыкает к части 1 здания А. Часть 2 здания А имеет следующие основные конструктивные элементы:

- фундамент – железобетонный ленточный;
- стены – кирпичные, железобетонные колонны;
- перекрытия – железобетонные плиты;

– кровля – рулонная на битумной мастике.

Доступ в часть 2 здания А осуществляется посредством самостоятельных входов со двора.

Результаты обследования здания А

В результате проведенных натурных обследований части 1 и примыкающей к ней части 2 здания А и контрольных промеров было установлено:

- наличие самостоятельных несущих конструкций: у части 1 – несущие кирпичные стены, у части 2 – железобетонный каркас в виде колонн и балок;
- наличие общей стены у части 1 и части 2 здания А, толщиной 0,42 м, которая является несущей для части 1 и ограждающей для части 2 (ПРИЛОЖЕНИЕ А, фото 5, ПРИЛОЖЕНИЕ Б);
- наличие деформационного шва в стене между частью 1 и частью 2 здания А (фото 2, ПРИЛОЖЕНИЕ Б);
- наличие деформационного шва в ограждающей стене части 2 здания А (фото 8, ПРИЛОЖЕНИЕ Б);
- часть 1 и часть 2 здания А имеют одинаковую фасадную высоту (фото 2, ПРИЛОЖЕНИЕ Б);
- доступ в помещения части 1 здания А и в помещения части 2 осуществляется посредством отдельных входов со двора для каждой части;
- наличие сообщения на уровне первого этажа между частью 1 и примыкающей к ней частью 2 здания А посредством дверного проема (ПРИЛОЖЕНИЯ А, Б).

Наличие самостоятельных фундаментов у части 1 и части 2 здания А не установлено (фото 3, 4, ПРИЛОЖЕНИЕ Б).

Выводы

Учет части 1 и части 2 здания А в качестве самостоятельных зданий возможен при наличии у них всех необходимых признаков, присущих самостоятельным строениям, описанным выше.

В результате проведенных обследований и анализа материалов учетно-технической документации, было установлено:

1. Наличие у части 1 и части 2 здания А самостоятельных фундаментов не установлено (фото 3, 4, ПРИЛОЖЕНИЕ Б).
2. Часть 1 и часть 2 здания А имеют самостоятельные несущие конструкции.
3. Часть 1 и часть 2 здания А имеет общую стену, являющуюся несущей для части 1 и ограждающей для части 2.

4. Доступ в часть 1 и часть 2 здания А осуществляется посредством самостоятельных входов.

5. Часть 1 и часть 2 здания А имеют сообщение посредством дверного проема на уровне первого этажа.

Таким образом, в связи с отсутствием у рассматриваемых части 1 здания и части 2 здания всех вышеперечисленных признаков самостоятельного строения произвести их учет в качестве самостоятельных зданий не представляется возможным. Здание А в составе части 1 и части 2 представляет собой конструктивно обособленную строительную систему – единое здание.

Пример 2. Раздел объекта недвижимости – здания на два самостоятельных объекта недвижимости возможен

Общие сведения об объекте недвижимости

Здание Б имеет простую прямоугольную форму в плане (рис. 4.10).



Условные обозначения:

- - границы здания Б
- - - - - граница предполагаемого раздела

Рисунок 4.10. Местоположения исследуемого объекта недвижимости – здания Б

По архивным данным проектно-инвентаризационного бюро по результатам технической инвентаризации здание Б состоит из двух частей – части 1 и части 2. Здание Б было учтено в качестве единого объекта недвижимости.

Сведения о частях здания Б, планируемых к учету в качестве самостоятельных объектов недвижимости

Часть 1 здания Б 1952 года постройки, I группы капитальности:

- фундамент – сборный железобетонный ленточный;
- стены – шлакоблоки;
- перекрытия – сборные железобетонные плиты по металлическим балкам;
- кровля – рулонная с утеплителем из пенобетона.

Часть 2 здания Б 1977 года постройки, I группы капитальности:

- фундамент – сборный железобетонный ленточный;
- стены – кирпичные;
- перекрытия – сборные железобетонные плиты;
- кровля – рулонная с утеплителем из пенобетона.

Результаты обследования здания Б

В результате проведенных натурных обследований части 1 и примыкающей к ней части 2 здания Б и контрольных промеров было установлено:

- наличие сообщения между основной частью 1 здания А и примыкающей к ней частью 2 (ПРИЛОЖЕНИЕ В);
- доступ в часть 1 и часть 2 здания Б осуществляется посредством отдельных входов со двора для каждой части;
- наличие самостоятельных конструктивных элементов – стен у части 1 (шлакоблочные) и части 2 (кирпичные) (фото 3, ПРИЛОЖЕНИЕ Г);
- части 1 и часть 2 здания Б имеют разную высоту (фото 1, 2, ПРИЛОЖЕНИЕ Г), что свидетельствует о наличии у данных частей самостоятельных конструктивных элементов – перекрытий и кровли (фото 5, 6, ПРИЛОЖЕНИЕ Г). Также часть 1 и часть 2 здания Б имеют отдельные стропильные системы.

Выводы

Учет части 1 и части 2 здания Б в качестве самостоятельных зданий возможен при наличии у них всех необходимых признаков, присущих самостоятельным строениям, описанным выше.

В результате проведенных обследований и анализа материалов учетно-технической документации, было установлено:

1. Часть 1 и часть 2 здания Б имеют отдельные фундаменты: часть 1 – железобетонные столбчатые под колоннами и ленточные под стенами, часть 2 – железобетонные столбчатые под колоннами и железобетонные рандбалки под стенами.

2. Часть 1 и часть 2 здания Б обладают самостоятельными ограждающими конструкциями (стенами).

3. Часть 1 и часть 2 здания Б имеют самостоятельные перекрытия.

4. Часть 1 и часть 2 здания Б имеют самостоятельную кровлю.

5. Часть 1 и часть 2 здания Б имеют сообщение через незаложенный дверной проем.

Наличие у части 1 и части 2 здания Б признаков самостоятельного строения, указанных в п.1, 2, 3, 4, указывает на возможность учета частей здания в качестве самостоятельных объектов. Однако наличие сообщения между частями является признаком единства здания. Проведение учета части 1 и части 2 здания Б в качестве самостоятельных объектов возможно при устранении сообщения между подлитерами в результате заложения дверного проема.

4.3. Особенности учета гидротехнических сооружений в качестве самостоятельных объектов недвижимости

Проведение технического и кадастрового учета возможно только в отношении объектов, удовлетворяющих требованиям, предъявляемым законодательством к объектам недвижимости.

В соответствии со статьей 130 Гражданского кодекса Российской Федерации к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке. Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе.

В соответствии со статьей 3 Федерального закона от 21.07.1997 № 117-ФЗ «О безопасности гидротехнических сооружений» *гидротехнические сооружения* – плотины, здания гидроэлектростанций, водосбросные, водоспускные и водовыпускные сооружения, туннели, каналы, насосные станции, судоходные шлюзы, судоподъемники; сооружения, предназначенные для защиты от наводнений, разрушений берегов и дна водохранилищ, рек; сооружения (дамбы), ограждающие хранилища жидких отходов промышленных и сельскохозяйственных организаций; устройства от размывов на каналах, а также другие сооружения, здания, устройства и иные объекты, предназначенные для использования водных ресурсов и предотвращения негативного воздействия вод и жидких отходов, за исключением объектов централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, предусмотренных Федеральным законом от 7 декабря 2011 года N 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении».

Согласно строительной терминологии сооружением является объемная, плоскостная или линейная наземная, надземная или подземная строительная система, состоящая из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих конструкций и предназначенная для выполнения производственных процессов различного вида.

Из приведенного определения следует, что сооружение, как и любой иной объект недвижимости, представляет собой конструктивно обособленную и самостоятельную искусственно созданную инженерно-строительную систему. Соответственно, конструктивные элементы такой инженерно-строительной системы должны обеспечивать возможность разграничения и обособления результата строительной деятельности и земельного участка (в том числе в целях установления прочной связи между ними и определения границ объекта недвижимости в трехмерном измерении).

В соответствии со статьей 4 Федерального закона от 08.11.2007 № 261-ФЗ «О морских портах в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» *портовые гидротехнические сооружения* – инженерно-технические сооружения (берегозащитные сооружения, волноломы, дамбы, молы, пирсы, причалы, а также подходные каналы, подводные сооружения, созданные в результате проведения дноуглубительных работ), расположенные на территории и (или) акватории морского порта, взаимодействующие с водной средой и предназначенные для обеспечения безопасности мореплавания и стоянки судов.

В связи с вышеизложенным, стоит отметить, что гидротехнические и иные сооружения, расположенные на водных объектах не выделяются в Гражданском кодексе Российской Федерации в качестве объектов недвижимого имущества.

Несколько лет назад в Санкт-Петербурге был проведен технический и кадастровый учет следующих объектов:

- Акватория Морского торгового порта (МТП);
- «Пассажирский порт Санкт-Петербург»;
- Барочный бассейн;
- Гутуевский ковш;
- Канал Северного Кронштадтского фарватера;
- Канал фарватера №7 от Санкт-Петербургского морского канала до Северного Кронштадтского фарватера;
- Ковш Нефтяной гавани Корабельный фарватер (подходной канал);
- Малый Гутуевский ковш
- Петровский фарватер (подходной канал)
- Подходной канал и ковш к Пассажирскому району
- Подходной канал к гавани поселка Стрельна
- Подходный канал к Морскому торговому порту (МТП);
- «Пассажирский порт Санкт-Петербург»
- Рейд Лесного мола
- Рейдовая стоянка ожидания РОЖ-2 (РОЖ-9)
- Рейдовая стоянка ожидания РОЖ-3 (РОЖ-8)
- Санкт-Петербургский морской канал.

Учет вышеперечисленных объектов был проведен в соответствии с алгоритмом, приведенным на рисунке 4.11.

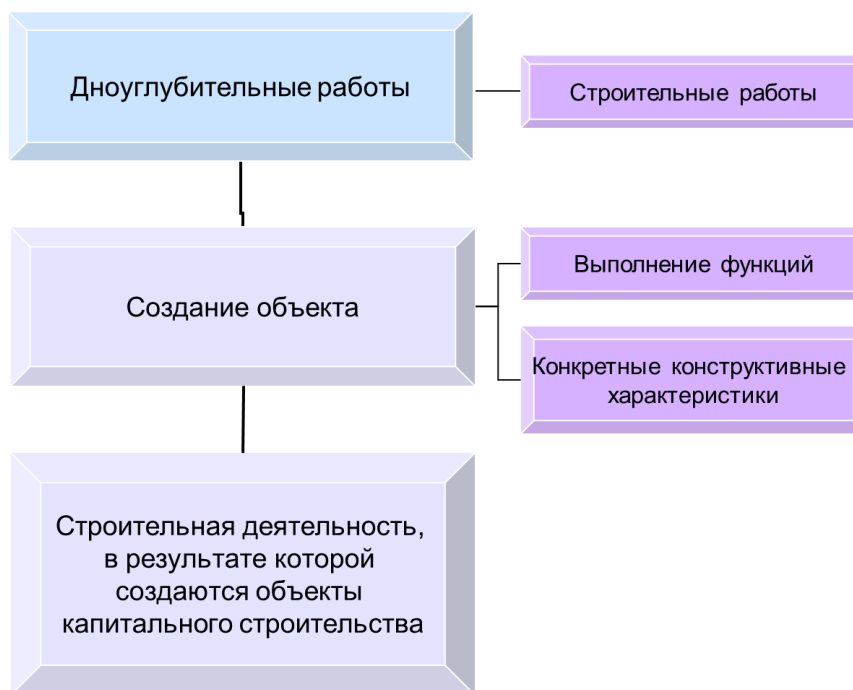


Рисунок 4.11. Алгоритм учета гидротехнических сооружений в качестве самостоятельных объектов недвижимости

В результате проведения дноуглубительных работ, являющихся строительными работами, создается объект, имеющий конкретные конструктивные характеристики и выполняющий самостоятельные функции. В таблице 11 приведено описание конструктива одного из объектов. Стоит обратить внимание, что конструктивным элементом созданного объекта недвижимости является дно.

Таблица 11 – Описание конструктивных элементов гидротехнического сооружения, учтенного в качестве самостоятельного объекта недвижимости

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и проч.)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по табл.	Попр. к уд. весу в %	Удельный вес с погр.	Износ в %	Проц. износа к строению
1	2	3	4	5	6	7	8*	9*
1	Дно	уплотненный грунт	естественное осыпание	100	-	100	0	0
ИТОГО:				100		100		0

Стоит отметить два объекта, которые не удалось учесть в качестве самостоятельных объектов недвижимости:

- Акватория реки Большая Нева – устьевая речная акватория, включающая часть, огражденную набережными и причалами города, предприятий и порта, и участки мелководья (отмели);
- Акватория реки Екатерингофка – узкий длинный мелководный бассейн (река), размещенный в закрытой от волн внутренней части портовой акватории.

Вышеописанные объекты по факту представляют собой части водоема и не могут быть отнесены к искусственно созданным инженерно-строительным объектам, подлежащим учету в качестве самостоятельных объектов недвижимости. Акватория реки Большая Нева и Акватория реки Екатерингофка не подлежат техническому и кадастровому учету в качестве объектов недвижимости.

Вместе с тем, технический и кадастровый учет возможно осуществить на сооружения – причалы и набережные, которые ограждают речные акватории.

4.4. Выводы по главе

Проведение технического и кадастрового учета объектов в качестве недвижимого имущества возможно только в отношении объектов, удовлетворяющих требованиям, предъявляемым законодательством к объектам недвижимости. Согласно статье 129 Гражданского кодекса Российской Федерации любой объект

недвижимости должен обладать способностью самостоятельного участия в гражданском обороте, в силу чего, его обязательными и необходимыми признаками являются самостоятельность и обособленность от иных объектов. Возможность учета указанных объектов в качестве объектов недвижимости всегда устанавливается по результатам обследования объектов в натуре, анализа имеющейся проектной документации на объекты и правоустанавливающих документов.

При разделе здания и учета его частей в качестве самостоятельных объектов недвижимости, как правило, проводится ряд строительно-монтажных работ, например, по заделке дверных проемов между смежными помещениями. В таких случаях для определения степени влияния выполненных строительно-монтажных работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта необходимо наличие проектной документации, утвержденной в установленном порядке, и акта приемки в эксплуатацию. Требования к предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции, установленным градостроительным регламентом, определяются при оформлении уполномоченным органом разрешения на строительство или реконструкцию.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Объект недвижимости должен удовлетворять социальным и экономическим потребностям как отдельного человека, так и общества в целом. При этом каждый объект недвижимости на любом из этапов своего жизненного цикла (замысел, проектирование, создание, эксплуатация, ликвидация) представляет собой систему разнообразных взаимосвязанных элементов.

Современные подходы к управлению недвижимостью не возможны без теоретических знаний правовых, технических, экономических и управленческих основ проведения экспертизы объекта недвижимости.

В настоящем учебном пособии рассмотрены вопросы:

правового обеспечения объекта недвижимости, касающиеся правил предоставления земельного участка, получения разрешения на строительство и приемки объекта в эксплуатацию, осуществления кадастрового учета объекта, а также разновидностей форм сделок с объектами недвижимости;

анализа местоположения объекта недвижимости, где на примере конкретного земельного участка рассмотрено описание его местоположения и границ, определено ближайшее окружение участка, рассмотрены вопросы транспортной доступности и инженерной инфраструктуры, дана экологическая характеристика территории и проведен анализ градостроительной документации;

управления объектом недвижимости, в частности, варианты способов управления многоквартирным домом и форм управления объектом с получением дохода; вопросы взаимодействия с арендаторами, а также правила эксплуатации систем жизнеобеспечения здания и формирования денежного потока объекта управления; в условиях рыночной экономики знание основ управления и формирования денежного потока объекта недвижимости является неотъемлемым для всех специальностей не только экономического, но и строительного направления;

практические аспекты технического и кадастрового учета особых объектов недвижимости, а именно: формирование подземных комплексов – станций метро в качестве самостоятельных объектов недвижимости; технический раздел объекта недвижимости (здания) на два самостоятельных объекта; особенности учета гидротехнических сооружений в качестве самостоятельных объектов недвижимости.

Без сомнения, чем больше усилий и средств будет вложено в начальные этапы жизненного цикла объекта недвижимости, то есть, чем качественнее будет управление объектом недвижимости с самого начала работы над проектом, тем меньше ресурсов потребуется для создания (строительства) объекта недвижимости и более долговечной и экономичной будет фаза эксплуатации.

Рекомендуемая литература

1. *Алексеев, В.А.* Регистрация прав на недвижимость. / В. А. Алексеев. – М.: Проспект, 2001.
2. *Асаул, А. Н.* Экономика недвижимости: Учебник.– СПб.: Гуманистика, 2003.
3. *Асаул, А. Н.* Экономика недвижимости: Учеб. Пособие /А.Н. Асаул, В.Н. Старинский, Е.И. Рыбнов, А.Ф. Ключев.– М.: Изд-во АСВ; СПб.: СПбГАСУ, 2000.
4. *Барановская, Н. И.* Техничко-экономическое обоснование градостроительных проектов, зданий и сооружений в дипломных проектах: Учеб. Пособие / Н. И. Барановская, Н. А. Малинина, К. В. Малинина.– СПб.: СПбГАСУ, 2003.
5. *Брайла, Н.В.* Современные проблемы строительной науки, техники и технологии / Н.В. Брайла, Ю.Г. Лазарев, М.А. Романович, Т.Л. Симанкина, А.В. Улыбин; СПбПУ. – СПб., 2017. – 141 с.
6. *Бузова, И. А.* Коммерческая оценка инвестиций / И. А. Бузова, Г. А. Маховикова, В. В. Терехова. Под ред. В. Е. Есипова.– СПб.: Питер, 2004
7. *Валдайцев, С. В.* Оценка бизнеса и управление стоимостью предприятия: Учеб. пособие.– М.: ЮНИТИ ДАТА, 2001.
8. *Гилемханов Р.А., Брайла, Н.В.* «Методы оценки финансово-экономической эффективности инвестиционно-строительных проектов». Строительство уникальных зданий и сооружений. 2016. № 10. С. 7-19.
9. *Горемыкин, В. А.* Экономика недвижимости.– М.: Маркетинг, 2002.
10. *Грабовый П.Г.* Экономика и управление недвижимостью: Учебник для вузов. М.: Издательство «АВС», 2000. 567 с.
11. «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ.
12. «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ.
13. «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)» от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ.
14. «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 13.07.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 24.07.2015).
15. «Водный кодекс Российской Федерации» от 03.06.2006 N 74-ФЗ (ред. от 13.07.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 24.07.2015).
16. *Грибовский, С. В.* Оценка доходной недвижимости.– СПб.: Питер, 2001.
17. *Григорьев, В. В.* Оценка и переоценка основных фондов.– М.: Инфра-М, 1997.
18. *Грюнштам, В. А.* Оплата труда в строительстве.– СПб.: Питер, 2002.
19. *Жуков, Д. М.* Экономика и организация жилищно-коммунального хозяйства города.– М.: Владос-Пресс, 2003.
20. Земельный кодекс РФ от 25.10.01г. №136-ФЗ.

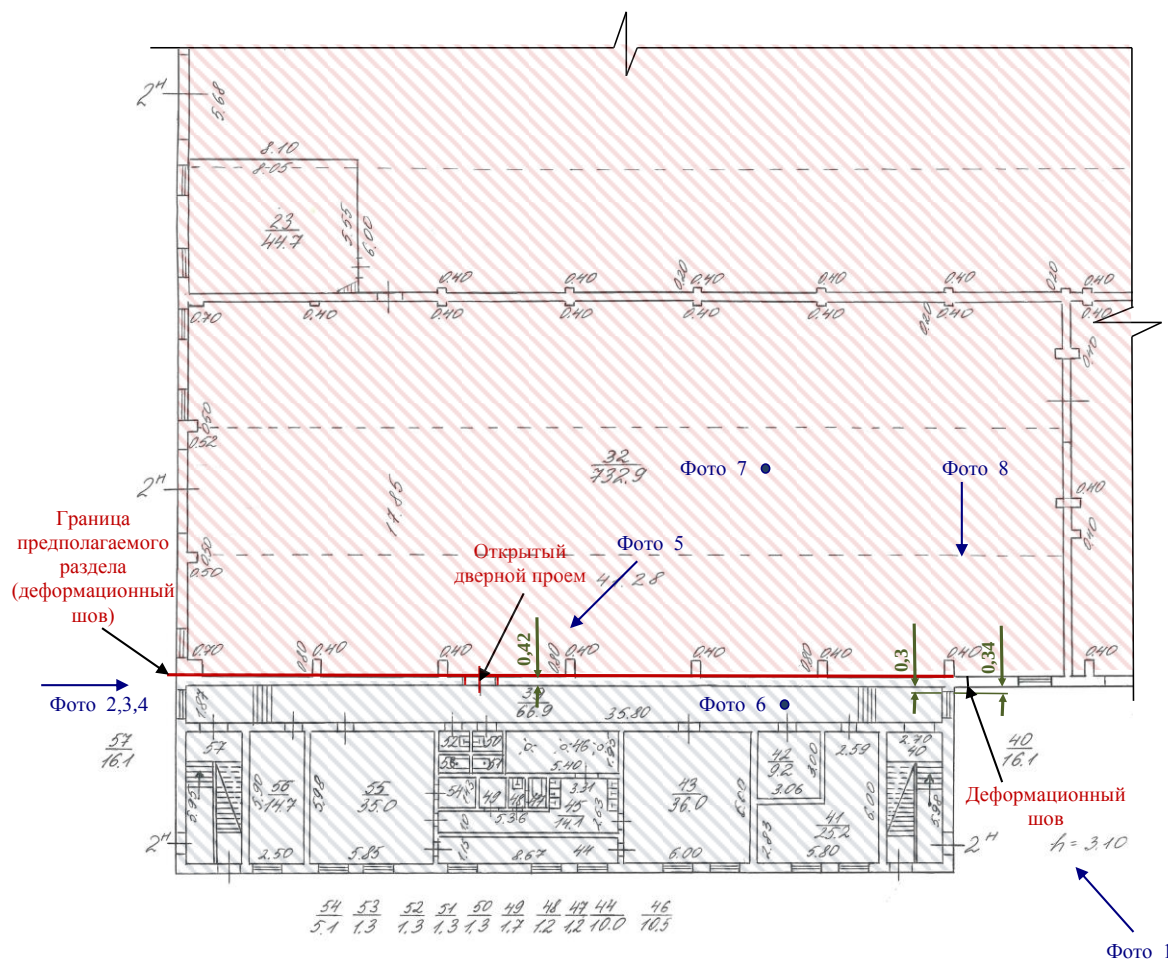
21. *Инвентаризация и паспортизация недвижимости*. Болотин С. Учебное пособие / С. А. Болотин, А. Н. Приходько, Т. Л. Симанкина; М-во образования и науки Российской Федерации, СПбГАСУ. Санкт-Петербург, 2010.
22. *Информационные методы оценки недвижимости*. Учебник для студ. учреждений высш. образования/ С.А. Болотин, Н.В. Брайла, Т.Л. Симанкина. – М.: Издательский центр «Академия», 2014. – 208 с. – (Сер. Бакалавриат) ISBN: 9785446805723.
23. *Ковалев, В. В., Волкова О. Н.* Анализ хозяйственной деятельности предприятия: Учебник.– М.: Изд-во «Проспект», 2004.
24. *Крутик А. Б.* Экономика недвижимости: Учебник / А.Б. Крутик, Н.А. Горенбургов, Ю.М. Горенбургов.– СПб.: Изд-во «Лань», 2000.
25. *Максимов, С. Н.* Экономика недвижимости.– СПб., 2003.
26. *Методические рекомендации по оценке эффективности инвестиционных проектов: (Вторая редакция)* / М-во экон. РФ, М-во фин. РФ, ГК по стр-ву, архит. и жил. политике; Рук. авт. кол.: В. В. Косов, В. Н. Лившиц, А. Г. Шахназаров – М.: ОАО «НПО “Изд-во Экономика”», 2000.
27. *Налоговый кодекс РФ*.– М.: Юрайт-Издат, 2003.
28. *Определение стоимости строительной продукции*.– М.: Изд-во ПРИОР, 2002.
29. *Организация и методы оценки предприятия: Учебник* / Под ред. В. И. Кошкина.– М.: ИКФ «ЭКСМОС», 2002.
30. *Осипенкова, О. П.* Управленческий учет: Учеб. пособие.– М.: Изд-во «Экзамен», 2002.
31. *Сборник организационно-правовых и нормативных документов в области строительства по Санкт-Петербургу*.– СПб: Издательский Дом KN+, 2001.
32. *Селезнева, Н. Н.* Финансовый анализ: Учеб. пособие / Н.Н. Селезнева, А.Ф. Ионова.– М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2002.
33. *Система управления охраной труда в организациях*/ О. С. Ефремова- Издательство: Альфа-Пресс, 2009. –160 с.
34. *Система экспертиз и оценка объектов недвижимости* / Учеб.пособие/ под.общ. ред С.Н. Булгакова. – М.: Изд-во «Архитектура-С», 2007. – 352 с.
35. *Составление смет в строительстве на основе сметно-нормативной базы 2001 года: Практическое пособие* / П. В. Горячкин, А. Г. Иванов и др.; Под общ. ред. П. В. Горячкина.– М., 2004.
36. *Управление коммерческой недвижимостью: учебник*/ под. ред. М. Л. Разу.- М.:КНОРУС, 2007. – 248 с.
37. *Управление недвижимостью: учебник* /под.ред. С.Н. Максимова – М.: Издательство «Дело» АНХ, 2008. – 432 с.
38. *Федеральный закон «О пожарной безопасности» от 21.12.1994 №69-ФЗ;*
39. *Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».*

40. *Федеральный закон «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»* от 30.12.2009 №384-ФЗ;
41. *Финансы и кредит в недвижимости* / Под общ. ред. П. Г. Грабового и Н. Ю. Яськовой. – СПб.: ООО «Издательство Лимбус Пресс», 2003.
42. *Фридман Дж., Ордуэй Н.* Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. – М., 1995.
43. *Цвиркун, А. Д.* Анализ инвестиций и бизнес-план: Методы и инструментальные средства / А.Д. Цвиркун, В.К. Акинфеев. – М.: Изд-во «Ось-89», 2002.
44. *Шеремет, А. Д.* Методика финансового анализа деятельности коммерческих организаций / А.Д. Шеремет, Е.В. Негашев. – М.: ИНФРА-М, 2004.
45. *Экономика и управление недвижимостью: Учебник для вузов* / П. Г. Грабовый, Ю. Н. Кулаков, И. Г. Лукманова и др.; Под ред. П. Г. Грабового. – М., 2000.
46. *Экономика строительства* / Под общ. ред. И. С. Степанова. -2-е изд., перераб. – М.: Юрайт, 2003.
47. *Экспертиза и управление недвижимостью: дипломное проектирование: Учебно-методическое пособие* / С. В. Бовтеев, С. А. Болотин, К.А. Волков, В.Н. Золотина, Д.П. Ильченко, Д.С. Лемешко, Ю. И. Пастухов, Т.А. Расина, О.Н. Романова, Т. Л. Симанкина, Н.В. Ширко (Брайла); под ред. С.А. Болотина и Т.Л. Симанкиной. – СПб: СПбГАСУ, 2010.
48. *Экономика строительства: Учебник: В 2 ч.* / Н. И. Барановская, Ю. Н. Казанский, А. Ф. Ключев, Л. А. Косолапов, И. Н. Любимов, Ю. П. Панибратов; Под ред. Ю. Н. Казанского, Ю. П. Панибратова. - М.; СПб.: Изд-во АСВ; СПбГАСУ, 2003.
49. *Эффективное управление жилым домом* / Под ред. В. Н. Субботина. Издательство: Вершина, 2008. – 224 с.
50. *Современное содержание земельного кадастра: Учебное пособие* / М. А. Сулин, В. А. Павлова, Д. А. Шишов - СПб.: Проспект Науки, 2010. – 272 с. ISBN: 978-5-903090-42-6.
51. *Варламов, А. А.* Основы кадастра недвижимости: учебник / А. А. Варламов, С. А. Гальченко. – 2-е изд., стер. – М.: Академия, 2014. – 224 с.
52. *Варламов, А. А.* Организация и планирование кадастровой деятельности: учебник для студентов высших учебных заведений, обучающихся по направлению подготовки 21.03.02 «Землеустройство и кадастры» / А. А. Варламов, С. А. Гальченко, Е. И. Аврунев; под общ. ред. А. А. Варламова. – Москва: Форум, 2015. – 191 с.
53. *Инструкция о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации*, утверждена приказом Министерства Российской Федерации по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 04.08.98 № 37.
54. *Самойлов, А. Г.* Практическое пособие по технической паспортизации объектов жилищно-коммунального хозяйства / Техническая паспортизация зданий гражданского назначения / А. Г. Самойлов. Издано Управлением Ростехинвентаризации, 1995. Ч. 2 и 3.

ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ А

Фрагмент плана первого этажа



Условные обозначения:



- часть 1 здания А



- часть 2 здания А

0,42

- результаты контрольных промеров



Фото 1. Фотофиксация здания снаружи



Фото 2. Фотофиксация здания снаружи



Фото 3. Фотофиксация фундаментов здания



Фото 4. Фотофиксация фундаментов здания

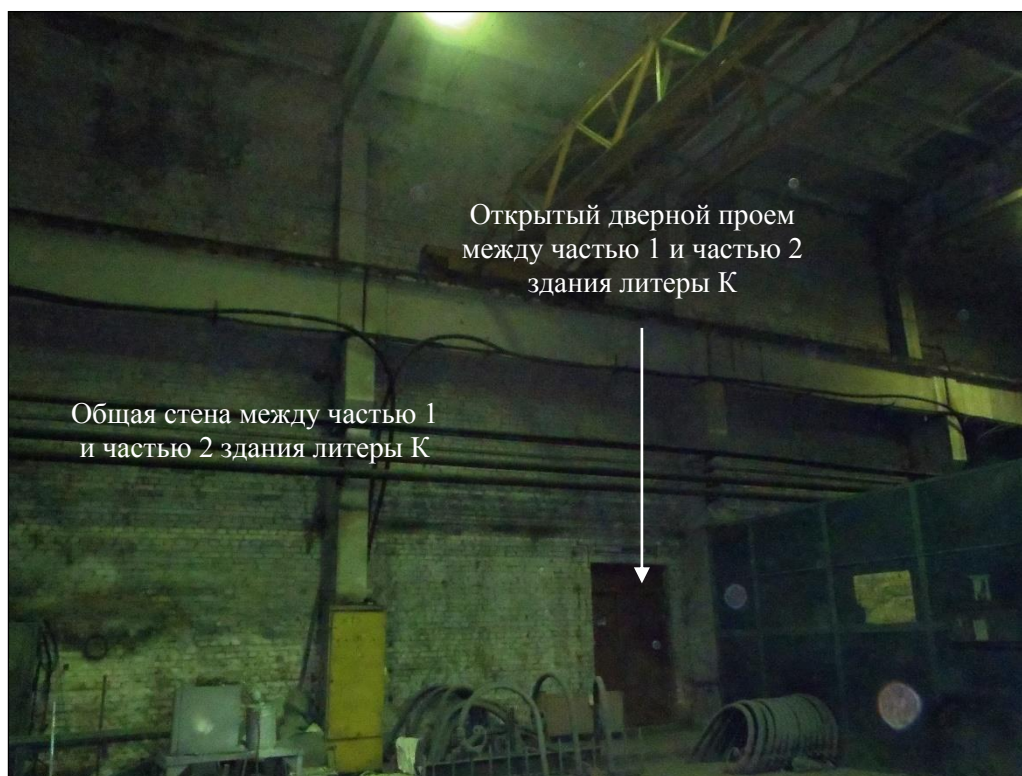


Фото 5. Фотофиксация здания внутри



Фото 6. Фотофиксация здания внутри (3 этаж)

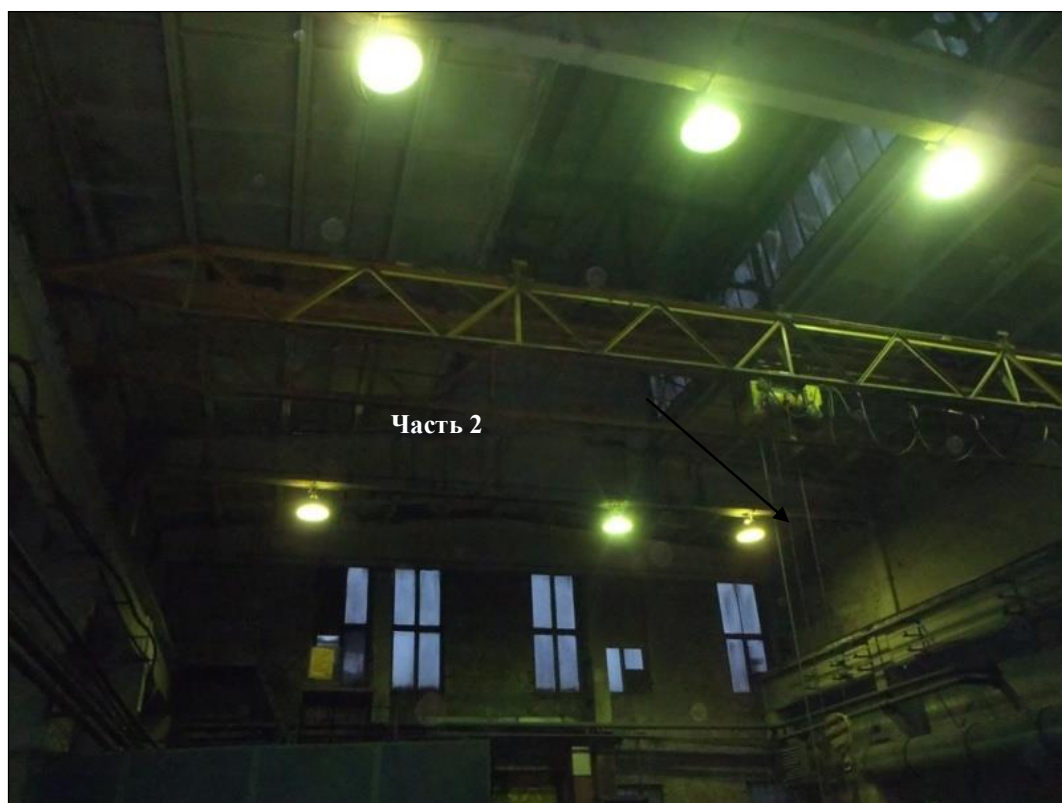
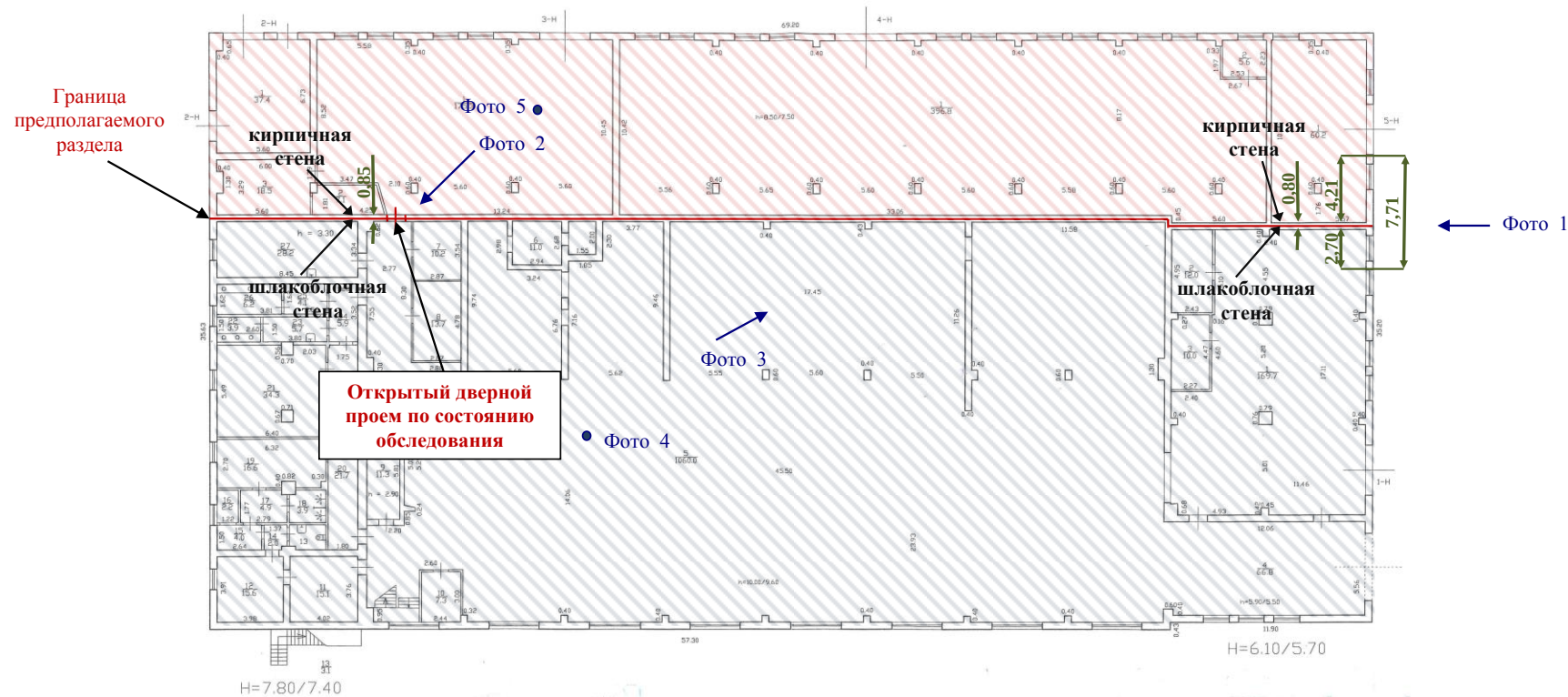


Фото 7. Фотофиксация здания внутри



Фото 8. Фотофиксация здания внутри

План первого этажа



Условные обозначения:



- часть 1 здания Б;

7,71

- результаты контрольных промеров;



- часть 2 здания Б.



Фото 1. Фотофиксация здания снаружи

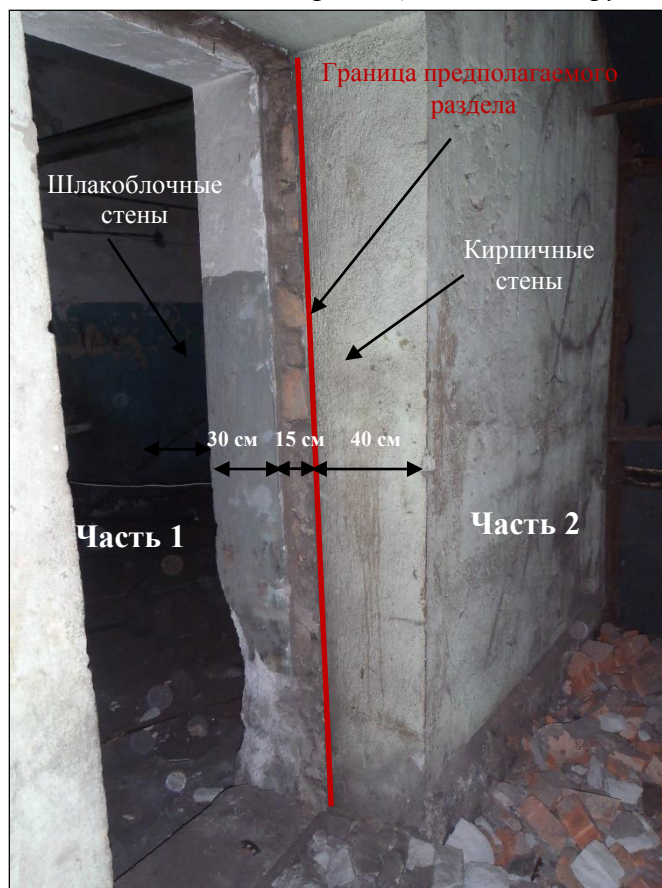


Фото 2. Фотофиксация здания внутри



Часть 1 здания Б

Фото 3. Фотофиксация здания внутри



Сборные железобетонные
плиты по металлическим бал-
кам

Часть 1 здания Б

Фото 4. Фотофиксация здания внутри



Сборные железобетонные плиты

Часть 2 здания Б

Фото 5. Фотофиксация здания внутри