Ковтуненко М.Г., Заворотынская В.В., Трошкин Н.И.
Недвижимость: её основные свойства, специфические особенности и виды
использования

*Кубанский государственный технологический университет
(Россия, Краснодар)*

doi: 10.18411/lj-12-2018-36

idsp: ljjournal-12-2018-36

Аннотация

В данной статье приведено определение недвижимости. Разобраны её основные свойства, которые необходимо знать и отличать. Также подробно описаны специфические особенности недвижимости. В статье рассмотрены виды разрешённого использования объектов капитального строительства и земельных участков и говорится о том, что понимается под видом использования. Приводится подробное описание видов разрешённого использования объектов недвижимости и некоторые примеры, связанные с ними. Также в статье указаны виды, количество и класс распространенной недвижимости в городе Краснодаре.

Ключевые слова: недвижимость, основные свойства, специфические особенности, виды разрешенного использования, фактор, объект.

Термин «недвижимость» появился в российском законодательстве со времен Петра I.

Недвижимостью (в соответствии со статьей 130 ГК РФ) называют земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания и сооружения. К недвижимости также относятся подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего водного плавания, космические объекты и другое имущество.

Проще говоря недвижимость – это физические объекты с фиксированным местоположением в пространстве и всё, что неотделимо с ними связано как над поверхностью, так и под поверхностью земли, а также права, интересы и выгоды, обусловленные недвижимостью.

Недвижимость обладает рядом свойств:

1. Недвижимость как экономический объект: стоимость, цена, доходность, низкая ликвидность, полезность, затраты на содержание. В данном случае недвижимость является объектом инвестирования и налогообложения, характеризуется она спросом и предложением.

2. Недвижимость как физический объект: местоположение, границы и площадь, размеры (высота, длина, ширина, объём), ландшафт, форма, определенный тип почвы, залежи всевозможных ископаемых.

3. Недвижимость как правовой объект: право собственности, вещные права (наследование, оперативное управление, дарение, аренда, залог и т.д.).

4. Недвижимость как социальный объект удовлетворяет психофизиологические и интеллектуальные потребности людей.

Недвижимость является самым основательным, долговечным и фундаментальным товаром, удовлетворяющим сложные потребности потребителей, из всех существующих, его нельзя: украсть, потерять или испортить. Существенными характеристиками являются неизменяемость и материальность. Объекты недвижимости обладают полезностью, которая определяется степенью удовлетворения потребностей потребителя. Также полезность, социальные стандарты, экономические и политические направленности, законы и правительственные решения, состояние окружающей среды, параметры инфраструктуры формируют стоимость объектов недвижимости. [1]

Недвижимость способна обладать специфическими особенностями присущими чаще всего только ей:

1. Основное внимание отдается жилищной недвижимости, в которой лучше всего проявляются характеристики объекта. Но так как недвижимость сложна и неоднородна, то она зачастую требует точного определения прав и их границ.

2. Инвестиционный характер недвижимости проявляется в том, что она является долговечным товаром, никак не потребляемым в процессе использования. Все изменения, связанные с недвижимостью, зависят от действия временного фактора. Недвижимость имеет свойственный только ей характер удовлетворения человеческих потребностей благодаря тому, что её можно использовать длительный период времени. То есть, если человек достаточно платёжеспособен, то потребность в жилье для него будет однократна. Данная потребность будет исчерпываться после приобретения жилищной недвижимости в собственность. Это условие также может относиться к таким видам недвижимости, как заводы, фабрики, офисы, банки, магазины и склады. [2] Некоторые из них построены в давние периоды времени, но до сих пор нормально функционируют, так как имеют современное оборудование.

3. Действие фактора местоположения приводит к уникальности каждого объекта недвижимости. Поэтому если сооружения не располагаются на одном и том же земельном участке, но при этом имеют схожие характеристики, решения в архитектуре и конструкциях, то их стоимость никогда не будет одинаковой.

4. Главной отличительной особенностью недвижимости является высокая капиталоемкость, которая обуславливается затратой большого количества финансовых, материальных и трудовых ресурсов. Долговременное благо всегда требует больших затрат.

Рассмотрим подробнее направления, на которые тратятся любые виды ресурсов. Происходят затраты на создание объектов недвижимости, а также на передачу полученных товаров от продавца к покупателю в результате совершения рыночных сделок. Основные факторы, оказывающие влияние на совершение данных сделок: уникальность каждого из объектов недвижимости, возникновение дополнительных требований при оформлении сделок, связанных с объектом, обязательная государственная регистрация объектов недвижимости, увеличение продолжительности и сложности рыночных сделок с недвижимостью и так далее. [3]

5. Недвижимость является товаром в любой момент своего жизненного цикла. То есть в продаже может участвовать как полностью завершенное строение, так и «недострой». Подлинным товаром при таких продажах является право собственности (право владения) на объект недвижимости на любом этапе строительства. Такой объект будет использоваться длительный период времени в виде экономического блага или в качестве источника дохода.

Товары, не являющиеся предметами длительного пользования, можно продать в течение весьма ограниченного срока после изготовления. Если не совершить продажу такого товара в отведенный для этого период времени, то вероятнее всего произойдет наложение серьезных экономических санкций. Что касается товаров длительного пользования, таких как недвижимость? Такие товары являются товарами с момента изготовления и до момента появления необратимых изменений, которые исключают возможность дальнейшей эксплуатации, то есть полезность товара исчезает. Из всего этого следует, что «период товарности» для недвижимости является максимальным. [4]

6. Количественное несовпадение качественных характеристик недвижимости.

7. Неодинаковая товарность различных видов и составляющих недвижимости. Все товары текущего потребления и длительного пользования можно продавать и приобретать на равных основаниях и без каких-либо ограничений. Однако с недвижимостью всё обстоит иначе. Имеются некоторые её виды, на коммерческий оборот которых либо наложен прямой законодательный запрет, либо этот оборот связан с ограничениями.

В настоящее время в Российской Федерации законодательно отсутствует возможность свободной купли-продажи земли, в том числе земельных участков в составе городских территорий. Земельные участки можно только арендовать, а товарами в данном случае являются права на аренду.

8. Более низкая ликвидность недвижимости по сравнению с другими товарами. Ликвидность – это степень обратимости товара в деньги. Аспекты ликвидности могут быть качественными и количественными.

Не все особенности из вышеперечисленных характерны только для недвижимости. Многие из них имеют прямое отношение ко всем инвестиционным товарам. Но совокупность специфических характеристик действует только для объектов недвижимости. [5]

Если речь заходит о видах использования недвижимости, то под видом использования понимается их допустимое функциональное назначение: индивидуальный жилой дом, торговый центр, объект производственного назначения и так далее.

По ГК РФ (статья 37) разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

1. Основные виды разрешенного использования.
2. Условно разрешенные виды использования.
3. Вспомогательные виды разрешенного использования, которые могут допускаться только в качестве дополнительных по отношению к основным видам.

Основные виды разрешенного использования объектов недвижимости, а также земельных участков, определяются правообладателями самостоятельно без каких-либо согласований и разрешений. Но это не касается тех случаев, когда все прямо предусматривается законом и иными нормативно-правовыми актами. [6]

Основные конкретные виды разрешенного землепользования и использования объектов недвижимости определяются правилами землепользования и застройки, относящимися к каждой территориальной зоне.

При выборе условно разрешенного вида использования объекта недвижимости необходимо наличие соответствующих разрешений от уполномоченных публичных органов.

Отдельные объекты недвижимости, которые технологически или функционально связаны с объектами капитального строительства, являются вспомогательными видами разрешенного использования объектов недвижимости.

Чем выше стоимость объекта недвижимости, тем больше сумма налога на него. [7]

В настоящее время в Краснодаре всё чаще встречаются новостройки эконом и комфорт класса, в которых присутствуют квартиры-студии, одно- и двухкомнатные квартиры. Это связано с тем, что данный вид недвижимости наиболее ликвидный. Пентхаусы представлены на рынке города в ограниченном количестве. Они предлагаются к продаже только в некоторых домах бизнес класса. Востребованными являются квартиры-студии, поэтому чаще всего именно данный тип квартир предусматривается проектами. Недвижимость в Краснодаре на данный момент распределилась на такие количества: 0,2% - пентхаус, 1,20% - сдача одной комнаты, 3,10% - многокомнатные квартиры, 9% - квартиры-студии, 15,80% - трёхкомнатные квартиры, 28,50% - двухкомнатные квартиры; 42,20% - однокомнатные квартиры.

Если речь идет об уникальных объектах недвижимости Краснодара, то таковыми являются: Шуховская башня, Стадион «Краснодар».

Таким образом, рыночный характер экономики Российской Федерации характеризуется своей спецификой и преобладанием использования недвижимости как товара. Исключениями является то, что человек не приобретает объект недвижимости, а строит его сам, а также то, что происходит приобретение в собственность объектов недвижимости в результате приватизации. Все особенности недвижимости-товара определяются в конечном итоге её свойствами как вещи. Также существует необходимость создания закона о рынке недвижимости, в котором должны быть

представлены единые понятия и термины, объекты рынка недвижимости, его участники и стандарты их деятельности. Важно определение рамок государственного регулирования рынка недвижимости.

1. Пархоменко В.А., Моисеенков А.Р., Ковтуненко М.Г. Оценка недвижимости. Оценка рыночной стоимости зданий и земельных участков. Учебное пособие Часть 3. / Кубан. гос. технол. ун-т. – Краснодар.: Изд. ФГБОУ ВПО «КубГТУ». 2013. С. 2013 -354
 2. Васильева, Л.С. Экономика недвижимости: учебник/Л.С. Васильева - М.: Эксмо, 2008. - 480с. - (Высшее экономическое образование)
 3. Горемыкин, В.А. Экономика и управление недвижимостью: учебник/ В.А. Горемыкин - М.: МГИУ, 2007. - 345 с.
 4. Горемыкин, В.А. Экономика недвижимости: учебник - 4-е изд., перераб. и доп./В.А. Горемыкин - М.: Высшее образование, 2007. - 655 с. - (Кристалл знаний)
 5. Рой, Л.В., Третьяк, В.П. Анализ отраслевых рынков: учебник/ Л.В. Рой, В.П. Третьяк - М.: ИНФРА - М, 2008. 442 с. - (Учебник экономического факультета МГУ им. М.В. Ломоносова)
 6. Сухорукова, Н.Н. Все о недвижимости. Вторичный рынок жилья / Н.Н. Сухорукова. - М.: Питер, 2017. - 840 с.
 7. Оценка собственности. Оценка объектов недвижимости / А.Н. Асаул и др. - М.: Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет, АНО "ИПЭВ", 2014. - 472 с.
-