

Ирина Зайцева Приобретаем и продаем дачу



Аннотация

В последнее время загородные дома, или дачи, приобрели невероятную популярность. Все больше людей стремится за город, чтобы в отпуск и выходные отдохнуть от повседневной суеты и рабочих будней. Одни хотят приобрести загородный дом впервые, другие - продать имеющийся и купить или построить новый, более дорогой и комфортабельный. Однако сделки с земельными участками и расположенными на них строениями имеют свои особенности, о которых вы сможете узнать, прочитав данную книгу.

Ирина Зайцева Приобретаем и продаем дачу

ВВЕДЕНИЕ

Одно из китайских проклятий гласит: «Чтоб тебе жить во время перемен». Именно в такое время мы и живем. От периода, когда вся земля принадлежала государству, до введения понятия частной собственности на сельскохозяйственные земли прошло десять лет, а в мировом масштабе это очень маленький срок.

До недавнего времени земля принадлежала государству. Физические и юридические лица пользовались этой землей на определенных правах, но собственности на землю в СССР не было, не было ее и в России в 1990 году.

Если гражданин постоянно проживал в сельской местности, участок, на котором был построен его дом, находился у него в бессрочном наследуемом владении. Этот принцип походил на право собственности, но не являлся им. По требованию государства такой участок мог быть изъят без компенсации и предоставления другого участка. В этом случае государство предоставляло лишь другое жилье в соответствии с существовавшей тогда социальной нормой – 9 м²общей площади на одного человека.

Это же право распространялось на земельные участки и загородные дома (дачи), переданные гражданам за особые заслуги (писатели, космонавты, ученые и др.).

Все граждане, за исключением сельских жителей, ничего серьезного со своими дачами и участками делать не могли. О совершении сделок в то время не могло идти и речи. У сельских жителей участок считался приусадебным хозяйством, поэтому они могли держать коров, свиней, овец, коз, выращивать различные культуры не только для себя, но и на продажу, а также имели право передавать участок и расположенный на нем дом по

наследству.

По сравнению с общим количеством земли в России земельных участков, находившихся в пользовании граждан, было очень мало. Остальная земля была закреплена за предприятиями, либо оставалась ничьей, то есть находилась в собственности государства. Данные земельные отношения были закреплены кодексом, утвержденным в 1970 году.

В период с 1991 по 1994 год было издано множество законов, подзаконных актов и указов, направленных на то, чтобы все ранее существовавшие права физических лиц на землю были приравнены к праву собственности. Таким образом, граждане, обладающие каким-либо правом на земельные участки, могли получить свидетельство о собственности на землю и, соответственно, распоряжаться землей по своему усмотрению.

Появление частных наделов придало гражданам уверенность в отношении своего имущества, но не решило земельной проблемы до конца. В земельном законодательстве существует множество нюансов, поэтому, прежде чем совершать сделки с земельными участками и построенными на них домами, необходимо получить основные сведения о правилах совершения этих сделок.



ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ О РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Рынок недвижимости является одной из основных составляющих государственной экономической системы. Сделки с любым недвижимым имуществом осуществляются в рамках рынка недвижимости.

Недвижимость – основной элемент благосостояния государства, обеспечивающий социальную стабильность граждан и развитие общества. В недвижимости заключена значительная часть национального богатства, что отражается в структуре валового национального продукта. Денежные поступления от сделок с недвижимым имуществом, а также сборы от налогов на него формируют большую часть доходов государственных бюджетов всех уровней.

В процессе становления рынка недвижимости образуется большое количество рабочих мест, что способствует росту занятости населения. Инвестиционная составляющая рынка недвижимости оказывает влияние на функционирование финансового рынка, что позволяет рассматривать рынок

недвижимости как часть финансового рынка.

Рынок недвижимости определяется как экономико-правовое пространство, в котором взаимодействуют спрос и предложение всех имеющихся на конкретный момент времени покупателей и продавцов недвижимого имущества и где осуществляется совокупность всех сделок с ней.

Рынок недвижимости характеризуется следующими особенностями.

Локальность

В отличие от других рынков, изменение спроса и предложения на рынке недвижимости в значительной степени зависит от состояния региональной экономики. В соответствии с различиями в уровне экономического развития регионов может различаться и степень развитости локальных рынков недвижимости. По этой причине данные о состоянии национального рынка недвижимости не могут точно отражать положение дел в регионах.

Индивидуальность сделок с недвижимым имуществом

Каждый объект сделок на рынке недвижимости характеризуется множеством индивидуальных количественных и качественных особенностей, поэтому для проведения тех или иных сделок требуется провести большее количество операций, чем на других рынках. Стоимость объектов недвижимости определяется при помощи профессионалов (в отличие от других рынков, где объекты рыночных сделок характеризуются установленной ценой). По этой причине сделки на рынке недвижимости сопровождаются высокими издержками.

Государственная регистрация сделок

Использование объектов недвижимого имущества затрагивает интересы других граждан и организаций, поэтому право на обладание той или иной недвижимостью подлежит государственной регистрации. Государственная регистрация сделок с недвижимостью обеспечивает защиту интересов государства и общества.

Ограниченная возможность контроля в пределах национальной экономики

Данная особенность является следствием локальности рынка недвижимости. Методы государственного воздействия недостаточно эффективны для компенсации дефицита спроса в одном регионе за счет избытка спроса в другом, поскольку эта разница во многом объективна.

Изменить спрос на недвижимое имущество на общегосударственном уровне можно, воздействуя на другие секторы национальной экономики (например, стимулирование роста производства в конкретном регионе будет способствовать притоку инвестиций, что вызовет активизацию рынка недвижимости).

Высокие пороговые инвестиции при совершении операций

Строительство, производство строительных материалов и оборудования требуют значительных финансовых вложений и характеризуются издержками. Большими затратами сопровождается приобретение и обслуживание объектов недвижимости. Это обуславливает крупные пороговые инвестиции для совершения сделок на рынке недвижимости. Высокие инвестиционные барьеры затрудняют межотраслевую и внутриотраслевую конкуренцию вследствие отсутствия высокого спроса и предложения, а также несоответствия их объемов.

Низкая эффективность спекулятивных сделок

Данная особенность обусловлена уникальностью каждого объекта недвижимого имущества, а также необходимостью государственной регистрации сделок. В отличие от других рынков, где спекулятивные сделки являются стабилизирующим фактором, устраняющим разницу между спросом и предложением, рынок недвижимости характеризуется большим разбросом цен спроса и предложения, что влечет за собой замедление рыночной активности в данном секторе экономики.

Определение понятия «недвижимость»

Согласно статье 130 Гражданского кодекса РФ «к объектам недвижимости относятся

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, сооружения.

К недвижимому имуществу относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимости может быть отнесено и иное имущество».

Данное определение дает расширенное толкование понятия недвижимости. Дело в том, что не все понимают, что к недвижимым объектам относятся не только земельные участки и построенные на них сооружения, но также деревья, корабли, самолеты и т. д. На практике процесс купли-продажи таких объектов специфичен, поэтому назвать их обычным товаром было бы не совсем верно.

Свойства недвижимости

Из всех товаров объекты недвижимого имущества являются самыми долговечными и основательными. Они обладают специфическими свойствами и характеристиками, основные из которых приводятся ниже.

Долговечность. По сравнению с большинством товаров объекты недвижимости относительно долговечны. Это свойство позволяет выделить, помимо права собственности на объекты недвижимости, другие имущественные права, например аренду, безвозмездное пользование и т. д. Такой подход дает возможность удовлетворения ряда различных интересов в одном и том же объекте. Еще одним преимуществом долговечности объектов недвижимого имущества является возможность капиталовложений в них, так как стоимость недвижимости с течением времени может возрасти.

Стационарность. Стационарность объектов недвижимости исходит из сущности недвижимости. Фиксированность местоположения оказывает влияние на экономические характеристики и срок реализации объекта. В случае отсутствия возможности перемещения объекта недвижимого имущества в местность, где существует спрос на него, оказать влияние на срок реализации можно посредством изменения способа использования данного объекта недвижимости.

Уникальность. Каждый объект недвижимости уникален, что связано со свойством стационарности недвижимости. Кроме того, уникальность обусловлена разнообразием спроса, а также количественными и качественными характеристиками объекта. Например, две одинаковые по площади квартиры могут различаться планировкой, местом расположения, ориентацией окон и т. д. Окончательная цена сделки часто меняется в зависимости от предпочтений потребителя. Формированию уникальности способствует также возможность усовершенствования объекта путем вложения инвестиций.

Низкая ликвидность. Ликвидность товара на рынке недвижимости является результатом свойств уникальности и стационарности. В результате уникальности того или иного объекта возрастают издержки на его поиск и время реализации. Стационарность же исключает возможность перемещения объекта в регион с более высоким спросом на данный товар.

Высокая стоимость. Вложение инвестиций в процесс создания объектов недвижимости, их поддержание и реализацию обуславливает высокую стоимость этих объектов. Высокая стоимость позволяет использовать недвижимость в качестве средства сбережения и инвестиций.

Классификация объектов недвижимого имущества

Вследствие многообразия объектов недвижимости, а также их качественных и количественных характеристик возникает необходимость использования различных подходов к их классификации. Различия объектов недвижимого имущества по тем или иным

признакам обуславливают возможность их использования в качестве потребительского товара.

Общепринятой классификацией объектов недвижимого имущества является следующая.

1. Недвижимость – предмет потребления:

– жилая (городская, пригородная, загородная; многоэтажная, малоэтажная, индивидуальная);

– нежилая (коммерческая, промышленная, сельскохозяйственная, специального назначения).

2. Недвижимость – средство производства: нежилая (приносящая доход – коммерческая, промышленная, сельскохозяйственная, специального назначения).

В целях подробного анализа объекты недвижимого имущества могут классифицироваться следующим образом.

В зависимости от целей использования недвижимость может быть жилой, то есть удовлетворяющей потребность в жилье, и приносящей доход, то есть удовлетворяющей потребность в получении денежных средств от ее использования. Благодаря возможности одновременного существования нескольких прав на недвижимое имущество, один и тот же его объект может выступать одновременно и в первом и во втором качестве. Например, при сдаче квартиры в аренду удовлетворяется потребность в жилье арендатора и потребность в получении денежных средств арендодателя.

В соответствии с функциональным значением выделяют жилую и нежилую недвижимость. Жилую недвижимость подразделяют по территориальному признаку на городскую, пригородную и загородную, а по признаку объема – на многоэтажное, блокированное и индивидуальное жилье.

В свою очередь, нежилая недвижимость может быть коммерческой (офисы, склады, гаражи, гостиницы и т. д.), промышленной (фабрики, заводы, предприятия и т. д.), сельскохозяйственной (пастбища, посевные наделы и т. д.), специального назначения (мосты, дороги, аэропорты, церкви и т. д.).

Помимо перечисленных подходов, в классификации недвижимости используются следующие:

– географический (связан с локальностью недвижимости);

– ценовой (связан с различными предпочтениями инвесторов);

– качественный (недвижимость высокого качества с произведенными улучшениями продается по более высокой цене);

– инвестиционный (выбор инвесторов во многом определяется степенью приемлемого риска);

– по виду прав собственности (недвижимость в собственности, в аренде или под залогом представляет собой различные интересы для покупателей).

В зависимости от конкретных целей объекты недвижимости могут классифицироваться по другим признакам.

Классификации объектов недвижимого имущества по различным признакам обуславливает возможность выделения в составе рынка недвижимости разных субрынков, объектами которых является недвижимость, удовлетворяющая требованиям потребителей по тому или иному признаку. Таким образом, в составе рынка недвижимости выделяют:

– рынок земли (земельные участки);

– рынок жилья (квартиры, комнаты, загородные дома, особняки и т. д.);

– рынок нежилых помещений (коммерческая недвижимость);

– рынок промышленных объектов недвижимости;

– рынок земель специального назначения.

Спрос и предложение на рынке недвижимости

Спрос на недвижимое имущество подчиняется общим законам функционирования рыночной экономики. При этом он находится в обратной зависимости от ценового фактора, иными словами, чем выше цена, тем ниже спрос на данный объект недвижимости, и наоборот.

Предложение недвижимости в краткосрочном периоде не является гибким, то есть количество предлагаемых объектов остается неизменным при изменении цен. Это обусловлено длительностью технологического процесса, невозможностью мгновенного строительства и реконструкции недвижимого имущества или его уничтожения (путем амортизации или разрушения) в ответ на изменение спроса. Таким образом, в краткосрочном периоде предложение недвижимости не зависит от цены, по которой продаются те или иные объекты.

Формирование цены на объекты недвижимого имущества

Согласно экономической теории, малейшие изменения основных параметров рынка должны влиять на цену его объектов. В случае с рынком недвижимости это означало бы, что при изменении стоимости объекта должна измениться и его цена. Однако динамика рынка недвижимости и особенности формирования цен на нем доказывают обратное.

Цена объекта недвижимости – это сумма денежных средств, которую готов заплатить покупатель или получить продавец за тот или иной объект недвижимого имущества с учетом его стоимости, цен предыдущих сделок, а также рациональных ожиданий субъектов.

Таким образом в соответствии с денежной оценкой объекта недвижимого имущества продавцом или покупателем на рынке недвижимости формируются две цены на один объект – цена предложения и цена спроса. До момента договоренности продавца и покупателя об окончательной цене, по которой данный объект недвижимого имущества будет реализован, цены спроса и предложения являются неравновесными, то есть не совпадают.

Равновесной ценой, или ценой сделки, на рынке недвижимости считается та, по которой и продавец и покупатель удовлетворены существующей ценой и согласны на совершение сделки.

Уникальность и стационарность объектов рынка недвижимости являются причинами неравновесных цен спроса и предложения. Как правило, рынок достигает общего равновесия за счет равновесных цен конкретных операций, которые могут различаться от сделки к сделке. В результате на рынке недвижимости существует значительный по сравнению с другими рынками ценовой лаг – интервал цен, в котором представленный товар может найти покупателя. Ценовой лаг является одной из составляющих рынка недвижимости.

Существенное значение на рынке недвижимости имеет время позиционирования (экспозиции) и изменение ликвидности. Время позиционирования, или временной лаг, представляет собой период времени, в течение которого объект недвижимости находится на рынке с момента выставления на продажу до момента оплаты покупателем и подачи документов на регистрацию. Это понятие является основой для определения степени ликвидности объектов недвижимости на конкретный период времени, иными словами, насколько быстро за объект недвижимости будут получены финансовые средства.

Время позиционирования объекта на рынке недвижимости прямо зависит от общего положения дел в рыночной экономике. Данный критерий характеризуется показателями финансового рынка, а также показателями, связанными с благосостоянием населения (изменение личного дохода и занятость).

В случае неблагоприятного изменения экономических показателей продавцы, как правило, не снижают цены, в результате чего увеличивается время позиционирования

объектов недвижимости на рынке, а количество сделок, соответственно, сокращается. В обратном случае происходит рост цен на объекты недвижимого имущества, сокращение срока их позиционирования и рост ликвидности.

Такое свойство рынка недвижимости, как инерционность, позволяет избежать резких изменений спроса и предложения. В определенной степени время позиционирования объектов недвижимого имущества на рынке может рассматриваться как внутренний стабилизатор рынка недвижимости.

Рынок земли

Рынок земли, или земельных участков, как и любой другой рынок в составе рынка недвижимости, предполагает отношения двух субъектов – собственника и арендатора. Собственник, или владелец земли, имеет право уступить другому лицу (будущему собственнику) право владения, использования или распоряжения за определенную компенсацию согласно взаимной договоренности и нормативно-правовым государственным актам, регулирующим переход земельной собственности от одного владельца к другому.

Объектами рынка земли являются земельные участки, в отношении которых совершаются различные сделки. Данные участки имеют разное функциональное назначение и в зависимости от него могут быть отнесены к различным категориям. Следует отметить, что каждый земельный участок может быть многофункциональным, например служить для жилья, размещения сельскохозяйственных построек, для посадки садово-огородных растений и т. д.

Для продавца функциональное назначение участка влияет на определение стоимости данного объекта. Для покупателя от назначения участка зависит не только цена, но и процедура оформления документов.

Многофункциональность земли приобретает большое значение в связи с увеличением гражданского оборота городских и пригородных земель, а также полевых земель и лесных угодий.

Спрос, рыночная стоимость и итоговая цена земельного участка определяются ограниченностью данного объекта недвижимого имущества в пространстве и выгодностью (невыгодностью) его месторасположения. Земельные участки непеременяемы в пространстве, однако может меняться их сельскохозяйственное обустройство и ситуация вокруг них, что имеет значение при определении хозяйственной ценности земли.

Что касается степени развитости рынка земли, она зависит от его инфраструктуры. Чем шире инфраструктура, тем более развитым считается рынок. В понятие «инфраструктура земельного рынка» входят торги, конкурсы, аукционы, ипотечно-земельное кредитование, финансовое страхование предпринимательских рисков, система государственного градостроительного и земельного кадастра, налоговая система (включая земельные платежи за использование и трансформацию прав земельной собственности), консалтинговые и юридические службы для продавцов и покупателей, развитая система оценочной и риелторской структур.



ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

В настоящее время все больше людей приобретает загородную недвижимость. Одни снимают дачу на летний период, другие покупают загородный дом в дополнение к уже имеющейся городской квартире, третьи предпочитают жить за городом постоянно. Следует учитывать, что в каждом из этих случаев приходится сталкиваться с иными отношениями в сфере недвижимости, чем при покупке или строительстве городской квартиры.

Как и рынок коммерческой недвижимости, рынок загородной недвижимости не стандартизирован. Дело в том, что здесь клиент имеет дело с множеством уникальных объектов, цены на которые определяются с учетом определенных параметров данных объектов.

Такие показатели, как территориальное расположение и уровень спроса на данные объекты, при сделках с загородной недвижимостью учитываются в меньшей степени. Приведем в пример строительство коттеджного поселка на ранее пустовавшей территории. Сначала выбирается интересный проект, затем внедряются инженерные коммуникации и организуются подъездные пути. После этого вокруг нового поселка развивается сфера услуг, торговля, транспорт. Поселок постепенно расширяется за счет постройки новых домов. Таким образом, ранее ничем не примечательное место становится модным и начинает привлекать новых покупателей, в результате чего изначально завышенная цена на коттедж в поселке становится оправданной.

Как и любой другой рынок, рынок загородной недвижимости развивается постепенно. Специалисты выделяют три важнейших этапа развития рынка загородной недвижимости.

Рынок загородной недвижимости начал развиваться в 1993 году в период формирования законодательной базы. Как только граждане получили возможность приобретать и продавать загородные дома и участки, этот процесс стал популярным и приобрел массовый характер.

Второй этап приходится на 1996–1998 годы – период стремительного развития рынка загородной недвижимости. К этому времени система купли-продажи была в достаточной степени налажена и все больше граждан стремились приобрести загородную недвижимость.

Третий этап начался в 2001 году, когда рынок загородной недвижимости возродился после кризиса 1998 года. С этого времени количество сделок с загородной недвижимостью постоянно растет, а масштаб рынка увеличивается. В настоящее время все больше банков

предлагает ипотечное кредитование загородной недвижимости. С каждым годом рынок становится более организованным. Большинство желающих построить загородные дома доверяют проектирование профессионалам, а не занимаются самодеятельностью, как это было ранее.

В настоящее время загородная недвижимость является скорее необходимостью, чем прихотью. Экология, условия труда и ритм жизни наших соотечественников оставляют желать лучшего. После рабочей недели хочется тишины и свежего воздуха. Поэтому все больше людей стремится иметь загородные дома.

Сейчас цены на загородную недвижимость значительно возросли. Продав жилье за городом, можно приобрести квартиру большей площади и купить земельный участок. Кроме того, многие сдают городские квартиры в наем и уезжают на летне-осенний период за город.

Многие стремятся приобрести загородное жилье из соображений престижа. Приобретая дом в элитном коттеджном поселке, человек попадает в равное ему социальное окружение, получает комфортные условия проживания и безопасность.

Следует отметить, что на развитие рынка загородной недвижимости большое влияние оказывают стабилизация политической ситуации, совершенствование законодательной базы, а также доступность ипотечного кредитования. Последнее является особенно важным, поскольку многие сделки с загородной недвижимостью превосходят по стоимости сделки с недвижимостью в черте города.

В отличие от квартиры дом покупается на долгосрочный период и может служить объектом инвестиций. Доступность заемных средств для строительства и обустройства загородной недвижимости способствует развитию и стабилизации этого рынка.

В настоящее время выбор объектов загородной недвижимости широк. Все зависит от индивидуальных предпочтений потенциальных покупателей. Если для вас важна близость к городу, предпочтительнее приобрести жилье в таунхаусе. Если же вам нужен собственный дом, надежная охрана и небольшой земельный участок, жилье следует приобретать в коттеджном поселке.

Если же вы хотите построить дом по собственному проекту и обустроить прилегающую территорию по своему усмотрению, вам следует отдать предпочтение загородному дому.

Если есть желание четко спланировать свои расходы и растянуть их во времени, лучше приобрести незастроенный загородный участок земли.

Определяющие моменты при покупке и строительстве загородной недвижимости

В первую очередь следует определить, какой период времени вы собираетесь проводить в загородном доме. От этого зависит, нужно ли вам выбирать дом для постоянного проживания или для сезонного отдыха. В соответствии с этим фактором вы будете определять местность (близость к городу), инженерные и архитектурные особенности будущего дома, а также перечень бытовых удобств.

Если в холодные периоды года вы планируете проводить за городом только выходные, не имеет смысла строить большой кирпичный дом, отопить который даже при наличии соответствующего оборудования удастся только через сутки.

Следует помнить и о том, что покупка выстроенного дома требует больших единовременных затрат. В данном случае могут использоваться собственные или кредитные средства, однако возникает риск дополнительных расходов на исправление возможных дефектов и технических недоработок прежних собственников. Несомненным достоинством покупки готового дома является возможность жить в нем сразу после оформления документов.

Строительство дома подойдет тем, кто хочет растянуть траты во времени. На начальном этапе можно инвестировать только участок земли и фундамент. После, накопив

денежные средства, оплатить строительные материалы, цена на которые снижается в зимнее время года. Потом приступить непосредственно к строительству дома. При этом вы можете вносить в проект дома любые изменения в соответствии со своими желаниями и предпочтениями.

Как говорилось выше, приобретая загородную недвижимость, можно воспользоваться кредитными средствами. Конечно, в настоящее время далеко не все банки, предоставляющие услугу ипотечного кредитования, имеют программы кредитования загородной недвижимости. Однако время не стоит на месте, ситуация на рынке недвижимости меняется, и сейчас все больше банков внедряют в свою деятельность данный вид кредитования.

Существует несколько программ кредитования загородной недвижимости, а именно:

- покупки загородного дома (под залог земельного участка и расположенного на нем дома);
- продолжения незавершенного строительства при степени готовности не менее 50 %;
- строительства дома под залог земельного участка.

При этом необходимо учитывать принцип, которым руководствуются все банки – стоимость обеспечения не должна снизиться к моменту возврата кредитных средств.

Важным определяющим фактором является стоимость земельного участка, которая составляет значительную часть стоимости всего объекта загородной недвижимости. Стоит отметить, что независимо от стоимости участка на конкретный момент времени в будущем у него может появиться значительный либо ограниченный запас ликвидности.

Стоимость земельного участка во многом определяется месторасположением, качеством грунта, качеством и стоимостью произведенных усовершенствований (постройка, сад, бассейн и т. д.). Помимо уже произведенных улучшений, на стоимость участка влияют перспективы развития территории вокруг данного объекта, например строительство магистрали, предприятия, улучшение подъездных путей, очистка ближайших водоемов и многие другие. Поэтому для объективной оценки понравившегося участка следует привлечь оценщика.

Проанализировав данные, специалист вынесет суждение об обоснованности цены, что также является очень важным как для покупателя, так и для продавца.

По мнению профессиональных оценщиков, в порядке убывания предпочтение отдается домам, расположенным:

- на берегу водной глади;
- в пределах охраняемого поселка;
- на территории дачного поселка;
- в окружении лесного массива;
- в поле;
- на территории строящегося поселка.

Стоимость загородного объекта снижается, если он расположен вблизи:

- железной дороги;
- современных городских поселков;
- магистрали;
- действующей фермы.

Следует учитывать, что наибольшее предпочтение отдается домам площадью до 300 м². Не менее важен и размер участка, который должен соответствовать размеру выстроенного на нем дома. Территория участка оценивается следующим образом (по убывающей):

- облагороженная территория;
- сосны и лесные насаждения на участке;
- безлесная поляна.

Стройматериалы, используемые для строительства дома ценятся следующим образом

(по убывающей):

- кирпич;
- брус;
- сэндвич-панели.

С недавнего времени покупатели уделяют большое внимание наличию современного проекта при строительстве дома. Разумеется, законченные проекты пользуются наибольшим спросом. Однако часто дома, выстроенные по интересным проектам, не пользуются спросом по ряду причин, среди которых следующие:

- невыгодное место расположения;
- недостаточно большой размер участка;
- недостаточная мощность коммуникаций или полное их отсутствие;
- ошибки, допущенные при строительстве дома.

Если вы не уверены, что сможете объективно оценить стоимость содержания дома и другие расходы, возьмите дом в аренду. В настоящее время практика аренды загородной недвижимости очень распространена. Кроме того, за время аренды вы получите полное представление о необходимых расходах, преимуществах и недостатках дома, который собираетесь приобрести.

Таунхаус

Таунхаус переводится как «дом в городе», однако такие объекты относят к загородной недвижимости. Что же представляет собой таунхаус?

Это несколько домов, соединенных между собой боковыми стенами. Каждый дом состоит из 2–3 этажей, имеет инженерные коммуникации, отдельный вход, въезд для машин, гараж и небольшую территорию – земельный участок. Иными словами, таунхаус – это сблокированные дома.

В большинстве случаев таунхаусы расположены в непосредственной близости от города (5-10 км) и объединены в охраняемые поселки. Нередко можно увидеть таунхаусы в черте города и даже за городом в коттеджных поселках.

По площади таунхаус составляет 250–300 м², что удовлетворяет потребности одного человека или средней по размеру семьи. Первый этаж таунхауса, как правило, занимает гараж и комната инженерного оборудования, где располагается котел для обогрева помещения. На втором этаже находятся кухня, гостиная и каминный зал. Третий этаж занимают спальни, ванные комнаты и санузлы. Если проектом таунхауса предусмотрена мансарда, в ней обычно делают комнату отдыха или бильярдную.

Большинство таунхаусов объединены в поселки, поэтому в них всегда развита собственная инфраструктура. Помимо городских коммуникаций внутри каждого дома, на территории поселков таунхаусов есть магазины, детские сады, школы, спортклубы и другие организации.

Разумеется, таунхаус со всеми удобствами обойдется вам значительно дешевле, чем отдельный загородный дом. Благодаря специфике построения таунхаусов, экономия при строительстве достигает 50 %. В данном случае сокращается около 25 % земельных работ и средств на прокладку коммуникаций, 15 % дает снижение затрат на строительные материалы, 5–8% экономится на площади земельного участка, что достигается благодаря высокой плотности застройки.

Следует отметить, что качество таунхаусов не только соответствует, но в отдельных случаях и превосходит качество отдельно стоящих загородных домов.

Как развивалось строительство таунхаусов

Существует мнение, что таунхаусы впервые появились в Англии в XIX веке. Из-за

ограниченности земельных участков и нежелания разбивать их для подрастающих детей землевладельцы расширяли дома посредством пристроек. Как и в современных таунхаусах, каждая пристройка представляла собой дом с отдельным входом.

К XX веку люди оценили удобство и выгоду таунхаусов по сравнению с отдельными домами, и таунхаусы стали распространяться на территории Европы. К середине XX века они стали, скорее, обычным явлением, чем новинкой. Комплексное строительство блокированных домов и подключение их к единой системе коммуникаций значительно сокращает затраты и упрощает решение жилищных вопросов в любом развивающемся городе. Кроме того, таунхаусы показались европейцам экономичными с точки зрения обслуживания и обеспечения безопасности.

Что касается США, там таунхаусы пользовались спросом у людей со средним достатком и распространились практически по всем штатам. Чаще всего таунхаусы встречаются в Канаде, там они составляют 65 % от общего жилого фонда. Разумеется, канадские технологии постройки таунхаусов считаются лучшими.

В России дома наподобие таунхаусов появились в 80-х годах XX века. Это были так называемые писательские дачи, состоящие из нескольких секций и рассчитанные на 2–3 семьи. В то время не предполагалась отдельная социальная инфраструктура и система безопасности, однако выгодность объединения домов была оценена.

Тогда таунхаусы ценились как элитная загородная недвижимость, а стоимость их зачастую превосходила стоимость самых дорогих квартир в Москве. В настоящее время таунхаус не является новшеством, поскольку сформировался отдельный субрынок со своими потребителями, предпочитающими дома такого типа. Как правило, это граждане со средним или выше среднего достатком.

Плюсы и минусы таунхаусов

Основным преимуществом таунхаусов является их экономичность по сравнению с отдельными загородными домами при обеспечении комфортабельности и безопасности. Являясь владельцем загородного дома, гражданин обязан ежемесячно оплачивать коммунальные услуги, включающие в себя плату за газ, воду и электричество, а также обслуживание. Для жильцов отдельных домов и таунхаусов они не будут существенно различаться.

С платежами за обслуживание дело обстоит несколько иначе. В обслуживание входят вывоз мусора, эксплуатация коммуникаций, ремонтные работы, уборка подъездных путей, обеспечение безопасности и др. В данном случае благодаря системе централизованного обслуживания жилец таунхауса существенно экономит на его содержании по сравнению с владельцем отдельного загородного дома.

Кроме того, преимуществом таунхаусов является близость к городу. Разумеется, данный фактор является преимуществом для тех, кто не хочет уединенности и не стремится жить в отдалении от города.

Следует отметить, что такое определение предпочтений позволяет разделить предлагаемое жилье на целевые сегменты покупателей различных типов жилой недвижимости.

К недостаткам таунхаусов относится в первую очередь небольшой по размеру участок земли, предоставляемый жильцу таунхауса. Такой участок, как правило, составляет 1,5–5 соток. Разумеется, на нем не получится организовать бассейн и заниматься садоводством, однако для установки беседки для отдыха его вполне достаточно.

Еще одним недостатком, который часто смущает покупателей таунхауса, является невозможность выбора материалов для строительства. В большинстве случаев на рынке недвижимости представлены таунхаусы из кирпича, монолитных и блочных конструкций. Найти бревенчатый или брусовой таунхаус не представляется возможным. При этом для

многих покупателей экологичность и натуральность строительного материала играют не последнюю роль. Таким покупателям следует отдать предпочтение отдельному загородному дому.

Коттеджные поселки

Коттеджным поселком называют обособленную территорию, на которой расположены коттеджи, а иногда коттеджи и таунхаусы. Такие поселки огорожены и находятся под охраной. Внутри поселка или в непосредственной близости от него расположены магазины, кафе, детские сады, школы, спортивные клубы и т. д.

Коттеджи существенно различаются по архитектурному оформлению. Часто покупатели приобретают участок земли, на котором они могут построить дом в соответствии со своими предпочтениями, то есть по собственному проекту.

Однако при этом оговариваются общие требования по площади дома, оформлению забора и потребляемым мощностям.

Коттеджные поселки, строящиеся под ключ, застраиваются по одному плану согласно одному архитектурному проекту. Разумеется, дома различаются между собой, однако эти различия заметны скорее внутри, чем снаружи. Могут различаться площади домов, а также внутренняя отделка. При этом внешне весь поселок разработан в одном стиле.

Нередко помимо коттеджей в таких поселках есть таунхаусы, о которых мы рассказывали выше. В этом случае владельцы отдельных коттеджей пользуются теми же преимуществами, что и жильцы таунхаусов. Им предоставлены те же условия, высокий уровень комфортабельности и экономия на плате за централизованное обслуживание.

Количество домов в таких поселках различно. Одни поселки включают 5–7 домов, другие – 15–25, третьи – 50–65 домов с набором коммуникаций и общей инфраструктурой. В нашей стране крупные коттеджные поселки можно встретить только в Подмосковье и Ленинградской области. Что касается Московской области, там поселок может объединять до 150 коттеджей и таунхаусов. Глядя на такие цифры, невольно возникает мысль о целесообразности, ведь при таком количестве жильцов поселок превращается в целый город с отдельной социальной средой.

Строительство отдельного дома

Строительство отдельного дома, не связанного с ограниченным поселком, является идеальным вариантом для тех, кто ищет уединения и близости к природе. Приобретая пустой участок земли, владелец отдельного дома может самостоятельно определить проект строительства, площадь жилого здания и многие другие характеристики.

Если же вы покупаете участок с готовым или недостроенным домом, возможность внесения изменений в проект будет ограничена. В этом разделе мы рассмотрим первый вариант, то есть возможность построить дом по вашему вкусу и предпочтениям. Процесс строительства будет проходить в несколько этапов, ознакомившись с которыми вы сможете оценить свои возможности и дальнейшие перспективы.

Покупка участка и строительство дома

Решение о покупке земельного участка начинается с осмотра и оценки местности.

Оценка местности

Оценивая предлагаемые варианты, стоит обратить внимание на близость участка к инженерным коммуникациям, посмотрите, на каком расстоянии от участка находятся ближайшие электрические сети, имеется ли проложенный газопровод. Дело в том, что

наличие газа в доме значительно уменьшает затраты на эксплуатацию по сравнению с домами, в которых проведено только электричество. Обратите внимание на наличие водопровода, поскольку, если его нет, вам придется бурить скважину. Существенное значение имеет и мощность имеющихся коммуникаций, поскольку при недостаточной мощности возникнет необходимость лишних расходов на получение дополнительных мощностей.

Необходимо оценить грунт участка и его ландшафт. В случае с болотистым или торфяным грунтом вам будет очень сложно возвести тяжелую конструкцию дома. Единственным выходом будет замена грунта и устройство более устойчивого фундамента, а это потребует вложения значительных средств.

Нелишне проверить наличие подъездных путей, без которых процесс строительства не представляется возможным. Не стоит надеяться на то, что местные власти согласятся финансировать строительство подъездных путей к вашему участку. Бывает и так, что подъезд к участку возможен через ближайший поселок, однако в этом случае у вас, скорее всего, возникнут сложности с местными жителями, которым вряд ли понравятся проезжающие мимо и разрушающие их дорогу машины со строительной техникой.

Выбор проекта

Выбирая проект будущего дома, следует ориентироваться на местность и ландшафт выбранного участка. В настоящее время проектные организации предлагают множество проектов домов, которые можно адаптировать к конкретным условиям. Внутренняя планировка предлагаемого проекта может быть изменена в соответствии с вашими вкусами и предпочтениями.

Кроме того, существуют строительные фирмы, которые не только помогут вам выбрать проект, но и получают все необходимые согласования.

Это очень удобно, однако если для вас первостепенное значение имеет уникальность проекта, лучше проектировать дом с нуля. При этом специалисты учтут все ваши запросы и предложения. Не следует забывать о том, что не каждый проект жилого здания получает согласование соответствующих инстанций. Предпочтительнее, чтобы процессом согласования занялся сам архитектор. Разумеется, это будет сопровождаться дополнительными затратами, однако вы сможете быть уверены в том, что проект выполнен по всем правилам и требованиям.

Помните, что выбранный проект должен соответствовать определенным пропорциям соотношения площади участка и возводимого строения, поскольку в противном случае может получиться так, что дом займет большую часть участка и вам негде будет разместить гараж и другие необходимые пристройки.

Оптимальным считается соотношение площади участка и дома 1 к 10. Количество этажей в доме зависит только от предпочтений владельца.

Согласование проекта

Согласование проекта – долгий и хлопотный процесс. Если вы незнакомы со всеми нюансами проектирования, лучше доверить согласование специалисту, разрабатывающему проект вашего будущего дома. При этом, разумеется, следует контролировать процесс.

Вам должны сообщать все внесенные в проект изменения, чтобы в итоге вы получили именно тот дом, который заказывали. Желательно уточнить у проектной организации перечень согласующих инстанций и количество времени, которое уйдет на процесс согласования. Вполне возможно, что некоторые этапы согласования вы сможете пройти самостоятельно.

Строительство

Это самый интересный этап в процессе обретения загородного дома. Вы наконец сможете оценить то, что видели на компьютере архитектора. Если к созданию проекта вы привлекали только архитектора, вам предстоит выбрать строительную компанию. При выборе строительной фирмы обязательно поинтересуйтесь ее репутацией на рынке

недвижимости. Она должна иметь все необходимые лицензии и рекомендации, а также предоставлять гарантии на построенный объект и срок строительства.

При этом не бойтесь показаться навязчивым. Нет ничего удивительного в том, что у вас есть желание проверить учредительные документы строительной компании, ведь вы доверяете ее сотрудникам свои деньги и строительство дома. Помимо этого, следует поинтересоваться тем, какие рабочие будут привлечены к строительству и у каких поставщиков фирма закупает строительные материалы. Помните, что вы – заказчик, а потому имеете полное право задавать все интересующие вас вопросы.

Приемка работ и регистрация объекта

Порядок сдачи-приемки выполненных работ должен быть описан в вашем договоре со строительной компанией. В нем обязательно должны быть указаны следующие пункты:

- срок окончания строительства;
- штрафные санкции за срыв установленных сроков;
- срок гарантии на выполнение работ.

При этом следует обратить внимание на то, на какие работы распространяется гарантия.

Помните и о том, что строительство дома формально представляет собой создание нового объекта недвижимости, право собственности на который должно быть зарегистрировано в государственном реестре прав на недвижимость. Что касается получения требуемых при сдаче объекта согласований и свидетельства о собственности, его получают в той же организации, которая занималась согласованием проекта.

Следует учитывать, что при строительстве загородного дома можно сэкономить посредством целевого распределения затрат и контроля за каждым этапом строительства. Итак, ваша задача – выбрать хороший участок, находящийся вблизи коммуникаций, проектную организацию с хорошей репутацией, которая предусмотрит использование качественных материалов и энергосберегающих технологий, а также строительную компанию, которая знает, где можно приобрести качественные строительные материалы по приемлемой цене. Учтя эти нюансы, можно рассчитывать на успешный результат проделанной работы.

Купля-продажа земельных участков

Прежде чем планировать строительство дома на выбранном участке, следует ознакомиться с тонкостями процесса обращения земельных участков, а также уточнить, в каких случаях могут быть наложены ограничения на сделку и когда она может быть признана недействительной.

Объекты купли-продажи

Согласно Земельному кодексу РФ объектом купли-продажи может быть земельный участок, прошедший государственный кадастровый учет. После данного учета земельный участок получает характеристики, дающие возможность однозначно выделить его из ряда других земельных участков, и приобретает индивидуальный кадастровый номер.

Нередки ситуации, когда земельный участок находится в собственности, но не имеет кадастрового номера. Как правило, это происходит в тех случаях, когда земельный участок переходит в собственность того, кто его занимает в момент приватизации. Такие участки приобретают кадастровый номер при совершении первой сделки.

Государственный кадастровый учет земельных участков проводится в обязательном порядке на всей территории Российской Федерации по месту их нахождения в соответствии с единой программой. Для того чтобы получить кадастровый номер участка, правообладатель или уполномоченное им лицо должны подать в органы, осуществляющие деятельность по ведению государственного земельного кадастра, заявку,

правоустанавливающие документы на земельный участок, а также документы о межевании земельного участка.

Межевание земельного участка

Межевание представляет собой установление границ на местности участка с закреплением этих границ межевыми знаками и определение их координат.

При условии, что будет совершаться сделка с целым участком, можно обойтись без межевания. Однако тогда земельный участок, в отношении которого будет совершаться сделка, должен состоять на кадастровом учете, обладать кадастровым номером. Право собственности на него должно быть зарегистрировано в учреждении юстиции, а границы точно определены и отражены в кадастровом плане.

Если планируется продавать часть земельного участка, находящегося в общей собственности, процедура межевания обязательна. В процессе межевания будет составлено описание каждой части участка. После завершения процедуры межевания каждой части будет присвоен индивидуальный кадастровый номер.

Межевание позволяет сделать отдельные части одного участка разными объектами недвижимого имущества, то есть самостоятельными земельными участками, с которыми могут совершаться сделки. Следует учитывать, что права на каждый из таких участков также подлежат государственной регистрации.

Тонкости купли-продажи земельных участков

Правила купли-продажи земельных участков регулируются статьей 37 Земельного кодекса Российской Федерации. Данный правовой акт предусматривает следующие особенности совершения сделок купли-продажи.

1. Объектами сделок купли-продажи могут выступать только земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет. При заключении договора продавец должен предоставить покупателю всю имеющуюся информацию об обременениях земельного участка (если таковые имеются) и ограничениях его использования.

2. Недействительными признаются следующие условия договора купли-продажи земельного участка:

- устанавливающие право продавца выкупить земельный участок обратно;
- ограничивающие распоряжение земельным участком новым владельцем (ипотека, передача в аренду, совершение сделок с участком);
- ограничивающие ответственность продавца при условии предъявления третьими лицами имущественных прав на данный объект.

Данные условия относятся также к заключению договора мены земельного участка.

3. В случае предъявления продавцом покупателю ложной информации об обременениях земельного участка и ограничениях его использования в соответствии с разрешенным использованием, о разрешении на застройку данного земельного участка, об использовании соседних земельных участков, оказывающих значительное влияние на использование и стоимость продаваемого земельного участка, о качестве земли, которое может влиять на использование покупателем земельного участка, а также другой информации, которая может повлиять на решение покупателя о покупке данного объекта недвижимого имущества и требования о предоставлении которой установлены законом, покупатель имеет право требовать снижения покупной цены или расторжения сделки купли-продажи земельного участка и возмещения причиненного ему ущерба.

Порядок купли-продажи земельного участка

В случае продажи земельного участка у вас, скорее всего, не возникнет проблем, поскольку в настоящее время российское законодательство не предусматривает существенных ограничений на продажу собственником своего земельного участка. Порядок купли-продажи регламентируется главой 30 Гражданского кодекса РФ, а также статьей 37 Земельного кодекса РФ.

Следует учитывать, что купля-продажа земельного участка может быть осуществлена лишь при условии отсутствия споров по поводу данного участка и других предусмотренных законом причин, препятствующих совершению сделки.

Для совершения сделки купли-продажи земельного участка требуется свидетельство о праве собственности продавца на данный объект недвижимого имущества, план участка и заполненный обеими сторонами договор купли-продажи. Следует отметить, что представители органов земельного контроля обязаны разъяснить владельцу земельного участка, желающему его продать, порядок получения документов, необходимых для совершения данной сделки.

Таким образом, если у продавца земельного участка нет документа, подтверждающего его право собственности на данный объект недвижимого имущества, уполномоченные представители органов земельного контроля по месту расположения продаваемого участка должны объяснить владельцу участка, каким образом и в каких органах можно получить данный документ.

При покупке земельного участка гражданин имеет право провести экспертизу документа, подтверждающего право собственности продавца на данный земельный участок. Для ее осуществления следует обратиться к регистратору – работнику уполномоченных органов, осуществляющих государственный земельный контроль.

В случае обнаружения несоответствия документа, удостоверяющего право собственности продавца на продаваемый земельный участок, Порядку выдачи и регистрации свидетельств на право собственности на землю от 20 мая 1992 года регистратор обязан сообщить продавцу о выявленных нарушениях и разъяснить, в какие органы он должен обратиться, чтобы привести документ на право собственности в соответствие с вышеуказанным Порядком.

Если документ, удостоверяющий право собственности продавца на продаваемый земельный участок, выполнен в соответствии с Порядком выдачи и регистрации свидетельств на право собственности на землю, следует проверить чистоту земельного участка на предмет отсутствия имущественных споров по нему и других определенных законодательством причин, препятствующих заключению сделки купли-продажи.

Одним из направлений проверки документальной чистоты земельного участка является выверка границ данного объекта недвижимого имущества. Подтверждение границ земельного участка и их бесспорности не является обязательной в случаях, если границы установлены:

- по решению суда общей юрисдикции или арбитражного суда;
- ранее выданным государственным актом на право собственности на земельный участок, пожизненного наследуемого владения, бессрочного пользования земельным участком или свидетельством о праве собственности на землю с геодезической привязкой поворотных точек границы к достоверно опознаваемым в натуре межевым знакам;
- в соответствии с решением органов местной администрации по результатам рассмотрения земельных споров (при условии, что решение не обжаловано);
- в результате мирового соглашения сторон, удостоверенного их подписями на планах земельных участков, ранее составленных бюро технической инвентаризации, с указанием даты;
- по фактическому пользованию, согласованному со смежными собственниками земельных участков и заверенному печатью и подписью уполномоченного должностного лица местной администрации.

В случае отсутствия перечисленных документов уполномоченный орган земельного контроля предлагает продавцу земельного участка адреса организаций, занимающихся составлением и корректировкой ранее составленных планов земельных участков на территории районов или города. Расходы по составлению данного плана ложатся на одну из сторон договора купли-продажи в соответствии с взаимной договоренностью.

При этом продавца предупреждают об ответственности за достоверность предоставляемых им для составления плана земельного участка данных об имущественных правах и претензиях на данный объект недвижимого имущества, среди которых аренда или залог участка, особый режим его использования (например, отсутствие права на застройку участка) и другие обременения (право преимущественной покупки, проезда или использования в технических целях).

Выверка границ земельного участка до совершения сделки купли-продажи является целесообразной как для покупателя, так и для продавца, поскольку дает определенные гарантии, например, отсутствия в отношении участка споров и других предусмотренных законодательством причин, препятствующих заключению договора купли-продажи данного объекта недвижимого имущества.

В случае если перечисленные обстоятельства не были учтены при составлении плана земельного участка, то при их выявлении даже после совершения сделки купли-продажи участка претензии по ним будут удовлетворены полностью за счет продавца. Данное условие обязательно должно быть включено в договор купли-продажи земельного участка.

Информацию для выполнения плана земельного участка и сам план должен получать работник уполномоченного органа, осуществляющий государственный земельный контроль, от соответствующих уполномоченных лиц и организаций с выездом на место. После того как план будет составлен, материалы землеустроительного дела должны быть сданы в земельный архив уполномоченного органа государственного контроля. Готовый план удостоверяется регистратором и передается покупателю для оформления договора купли-продажи земельного участка.

Следует учитывать, что регистратор должен также обратиться в местную администрацию с целью подтверждения достоверности документа о праве собственности продавца на продаваемый им объект недвижимого имущества. Данная проверка защищает интересы покупателя и состоит в сверке документа с записью о его регистрации, выполненной ранее местной администрацией.

При их соответствии регистратор регистрирует документ в Государственном реестре РФ договоров купли-продажи земельных участков и возвращает его продавцу. Соблюдение вышеописанных правил является необходимым, поскольку оно обуславливает готовность объекта недвижимого имущества к продаже.

Свидетельство о праве собственности продавца на земельный участок, план участка и заполненный сторонами договор купли-продажи удостоверяются нотариусом и предоставляются в уполномоченный орган земельного контроля с целью регистрации сделки в Реестре договоров купли-продажи земельных участков.

Покупатель вступает в права собственности на купленный земельный участок с момента регистрации договора купли-продажи. Зарегистрированный договор купли-продажи представляется в местную администрацию, которая регулирует право собственности покупателя на приобретенный земельный участок и выдает ему свидетельство об этом праве.

Перечень документов, необходимых для оформления договора купли-продажи земельных участков

Для оформления договора купли-продажи земельного участка вам потребуются следующие документы:

– правоустанавливающий документ на данный объект недвижимого имущества

(договор купли-продажи, договор мены, договор дарения, свидетельство о праве на наследование);

- свидетельство о праве собственности на землю;
- постановление главы администрации, на основании которого выдано данное свидетельство;
- свидетельство о государственной регистрации права на объект недвижимого имущества, выданное органами государственной регистрации;
- выписка из государственного земельного кадастра – кадастровый план;
- выписка из Единого государственного реестра прав об отсутствии арестов на земельный участок;
- справка из налоговой инспекции об отсутствии задолженности по налоговым выплатам (если отчуждаемое имущество было приобретено на правах наследования или дарения);
- нотариально заверенное согласие супруга продавца и покупателя (если таковые имеются) на продажу и покупку объекта недвижимого имущества. Факт брака подтверждается свидетельством о браке;
- в случае если в продаваемом объекте недвижимого имущества у продавца есть совладельцы, необходимо их письменное и нотариально заверенное разрешение на продажу данной недвижимости.

Особенности купли-продажи участков со строениями

Статьей 35 Земельного кодекса Российской Федерации установлен правовой режим в отношении земельного участка при продаже зданий, сооружений и других расположенных на нем объектов недвижимого имущества, а также в случае продажи земельного участка без продажи расположенных на нем объектов недвижимого имущества.

В случае перехода права собственности на здание (строение, сооружение), расположенное на чужом земельном участке, к другому лицу последнее приобретает право на использование данной части земельного участка, где находится здание (строение, сооружение), на тех же условиях, что и прежний собственник.

При переходе права собственности на здание (строение, сооружение) к нескольким собственникам порядок использования земельного участка определяется с учетом долей собственников в праве собственности на здание (строение, сооружение).

Собственник здания (строения, сооружения), расположенного на чужом земельном участке, имеет право покупки или аренды данного земельного участка, которое осуществляется в порядке, установленном гражданским законодательством для случаев продажи доли в общей собственности постороннему лицу. Если земельный участок находится в государственной или муниципальной собственности, все сделки регулируются правилами, установленными пунктом 1 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации.

Сделки по отчуждению здания (строения, сооружения), находящегося на земельном участке и принадлежащего одному лицу, осуществляются вместе с земельным участком. Данный пункт предусматривает следующие исключения:

- отчуждение части здания (строения, сооружения), которая не может быть выделена в натуре вместе с частью земельного участка;
- отчуждение части здания (строения, сооружения), расположенного на земельном участке, изъятом из оборота согласно статье 27 Земельного кодекса Российской Федерации.

Что касается отчуждения здания (строения, сооружения), расположенного на ограниченном в обороте земельном участке и принадлежащего одному лицу, оно осуществляется вместе с земельным участком. Однако это возможно лишь в том случае, если федеральным законом предусмотрено предоставление такого земельного участка в

собственность граждан и юридических лиц.

Отчуждение земельного участка без находящегося на нем здания (строения, сооружения), если оно принадлежит одному лицу, не допускается. Отчуждение доли в праве собственности на здание (строение, сооружение), расположенное на земельном участке, являющееся собственностью нескольких лиц, влечет за собой отчуждение доли в праве собственности на земельный участок, размер которой пропорционален доле в праве собственности на здание (строение, сооружение).

Способы купли-продажи земельных участков

Существует несколько способов осуществления сделок купли-продажи земельных участков, а именно:

- приватизация (в большинстве случаев выкуп земельных участков у государства и муниципальных образований);
- свободная продажа на рынке;
- продажа земельных участков через конкурсные и аукционные торги (статья 38 Земельного кодекса Российской Федерации).

Следует отметить, что последний способ применяется лишь в тех случаях, когда закон содержит прямое указание на данный способ продажи. Целью установления такого порядка является придание гласности осуществлению сделок с земельными участками.

Совершение сделок с участками, находящимися в общей собственности

Продажа земельного участка или его части, находящихся в общей долевой собственности, возможна только при условии согласования всех владельцев общей собственности на данный участок.

Участник общей долевой собственности на земельный участок имеет право продать свою долю постороннему лицу, но при продаже доли в праве общей долевой собственности другие участники общей долевой собственности на данный земельный участок обладают преимущественным правом покупки продаваемой доли по установленной продавцом цене. Исключением является продажа с публичных торгов, которые могут проводиться без согласия остальных участников долевой собственности в случаях, предусмотренных законом.

Таким образом, нарушение преимущественного права других собственников данного участка на покупку продаваемой доли может быть признано судом как основание для признания сделки купли-продажи недействительной.

Налогообложение при индивидуальном жилищном строительстве

Следует учитывать, что согласно внесенным изменениям в статью 8 Закона Российской Федерации «О плате за землю» для индивидуального жилищного строительства установлен нормативный срок строительства – 10 лет. В течение этого времени владелец земельного участка обязан выплачивать однократную ставку земельного налога, размер которой устанавливают местные органы власти.

В случае если после истечения установленного нормативного срока строительство не будет завершено, ставка налога увеличится в 2 раза и сохранится на таком уровне до завершения процесса строительства.

Земельный кадастр

Согласно определениям, установленным действующим законодательством, Государственный земельный кадастр (ГЗК) создается для сбора, анализа, систематизации и

предоставления потребителям информации о земельных ресурсах государства. Иными словами, Государственный земельный кадастр является основой системы государственного статусного информационного обеспечения достоверными данными, используемыми при решении вопросов на различных уровнях управления земельными ресурсами и объектами, непосредственно связанными с земельными участками. В число этих вопросов входят:

- инвентаризация земельных ресурсов;
- государственное и муниципальное управление земельными ресурсами;
- государственный контроль использования и обеспечения безопасности земель;
- мероприятия, организованные с целью сохранения и повышения плодородия земель;
- государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- землеустройство;
- экономическая оценка земель и учет стоимости земли в составе природных ресурсов;
- установление платы за землю;
- другая деятельность, связанная с владением, использованием и распоряжением земельными участками.

В Законе Российской Федерации «О государственном земельном кадастре» основное внимание обращается на учетные функции системы Государственного земельного кадастра, систематизацию данных о земельных ресурсах для решения задач государственного управления земельными отношениями, землеустройством на макроуровне. Для этих целей привлекаются и другие ведомственные системы учета недвижимости, например бюро технической инвентаризации.

Отдельным землепользователям или собственникам земельных участков ГЗК предоставляет государственный учет земельных участков, а также подготовку к государственной регистрации объектов недвижимого имущества и сделок с ними. Кроме того, запланировано развитие информационного обеспечения рыночного оборота земельных участков с относительно открытым доступом к земельно-кадастровой информации всех профессиональных участников рынка земли и рынков другой недвижимости.

В настоящее время ГЗК является основой кадастра недвижимости и обеспечения рыночного оборота. Таким образом, постепенно возрастает его значение для совершенствования системы индивидуальной оценки объектов земельных отношений.

История возникновения земельного кадастра

По мнению большинства исследователей, кадастр впервые появился в Древнем Риме во времена правления Цезаря Октавиана в I веке до н. э. В нем описывалось разделение земель на участки с учетом их размера и ценности. Некоторые исследователи связывают кадастр с еще более древним термином «кадастикон», что переводится как «тетрадь для записей».

В любом случае кадастр на протяжении 2 000 лет является основой государственной системы землепользования и управления земельными ресурсами.

Довольно часто кадастр называют реестром, под которым понимается реестр экономических ресурсов страны, включая указание на их местоположение, стоимость и доходность. Следует отметить, что в «Толковом словаре» В. И. Даля при разъяснении понятия «кадастр» основной акцент делается на оценку земли: «Кадастр – оценка сельских имений по различию их, соображая все местные их отношения».

В 1861 году было отменено крепостное право и крестьяне, наконец, обрели свободу. Теперь можно было работать на себя и свою семью и свободно пользоваться результатами своего труда, однако сложность состояла в том, что создавать и развивать свое хозяйство приходилось практически с нуля. Ведь крепостные были освобождены без земельных наделов.

Таким образом, формирование нового класса свободных земледельцев и собственников

способствовало появлению рыночного земельного оборота. Именно в этот период земля впервые стала расцениваться как предмет сделок купли-продажи. Разумеется, граждане задались вопросом о цене товара и ее обусловленности. Кроме того, предложение товара приобрело массовый характер, поэтому возникла необходимость определить относительную и абсолютную стоимость земель в различной местности, а также отрегулировать сформировавшуюся ситуацию на рынке земли.

Можно сделать вывод, что приведенное выше определение кадастра непосредственно связано с изменением отношения к собственности на землю, формированием рыночного оборота земель, а также изменением экономического хозяйствования на земле.

Кадастр и рынок недвижимости

Переход к рыночной экономике оказал влияние на роль экономического блока во всей информационной системе земельного кадастра и правового обеспечения земельных отношений. В 1990-е годы система земельного кадастра стала развиваться более активно. Дело в том, что качественное изменение отношения к собственности, а также возникновение рынка земли снова затронуло вопросы об экономическом содержании ресурсов государства и их роли в изменении всей системы экономической жизни общества.

Земельная реформа положила начало перехода от национализации земли к ее приватизации и многообразию форм прав собственности. Разумеется, изменились содержание и роль земельного кадастра.

Российский земельный кадастр

Кадастры различных стран характеризуются индивидуальными особенностями, обусловленными действующей системой земельных отношений в данных государствах, их традициями, а также состоянием рыночной экономики того или иного государства. Иными словами, в мире нет двух одинаковых кадастровых систем. Государственный земельный кадастр не является исключением и имеет следующие особенности:

- в России утеряны исторические традиции ведения кадастра;
- кадастр должен охватывать обширную территорию, не имеющую аналогов по площади и многообразию характеристик земель;
- создание кадастра связано с кардинальными экономическими изменениями и финансовыми сложностями государства;
- создание кадастра происходит при отсутствии специалистов данного профиля и системы подготовки кадров;
- формирование облика кадастра происходит при недостаточно определенных земельных отношениях в государственной системе;
- создание кадастра происходит в условиях политической борьбы нескольких организаций, причастных к информации о недвижимости государства;
- кадастр России имеет многоцелевой характер;
- формирование кадастра происходит в условиях перераспределения собственности на недвижимое имущество, что обуславливает большой объем исходной информации, а также отсутствие у определенных слоев населения возможности наведения порядка в данной области общественных отношений.



ЗЕМЛЯ КАК ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ

Несмотря на упорные старания советской власти искоренить понятие частной собственности на землю, россияне по-прежнему стремятся владеть своей землей на законных основаниях, работать на ней и строить дома. Государство наконец пошло им навстречу, обеспечив возможность регистрации прав на землю и получения ее в натуре. Кадастр, дачная амнистия и земельная ипотека стали первыми шагами к созданию цивилизованного земельного рынка недвижимости.

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации использование земли предполагает внесения арендной платы или платы земельного налога. С 1 ноября 2007 года владельцы земельных участков впервые будут платить земельный налог по новым правилам. Ставки данного налога будет устанавливать муниципалитет, однако независимо от региона они не должны превышать 0,3 % от кадастровой стоимости.

Следует отметить, что земельный налог платили и раньше, однако граждане, имеющие землю в собственности, платили его по квитанциям из налоговых органов, а те, чьи земельные участки были в составе садовых товариществ и кооперативов, платили его опосредованно, то есть через председателя кооператива.

Согласно новым правилам земельный налог исчисляется исключительно исходя из кадастровой стоимости земли. В данном случае определен предел: для земель, занятых жилищным фондом, личными подсобными хозяйствами, садово-огородными товариществами, – до 0,3 % от кадастровой стоимости земельного участка, садово-огородными товариществами – не более 1,5 %.

Следует отметить, что владельцам участков с назначением земли под индивидуально-жилищное строительство налог обойдется дороже, чем в случае с землей сельскохозяйственного назначения. В подмосковных поселках, где численность населения не превышает 10 000 человек, кадастровая стоимость земли достигает 2160 рублей за м².

Что касается Москвы и крупных городов Московского региона, там налог на землю под частными домами может достигать 2 000 рублей с сотки. Таким образом, если вы хотите точно знать сумму налога, необходимо определить кадастровую стоимость земельного участка.

Если вы решите продать земельный участок, следует произвести его оценку, которая предусматривает двусторонний подход. С одной стороны, земля является природным ресурсом, а соответственно, характеризуется пространством, рельефом, почвой, растительным и животным миром и оценивается с точки зрения возможности выполнения различных функций, не всегда связанных с получением дохода. С другой стороны, земля представляет собой неотъемлемую составную часть любого объекта недвижимости, расположенного на ней, и оценивается с точки зрения извлечения пользы и дохода с конкретного земельного участка.

Оценка земельных участков проводится в следующих случаях:

- для совершения сделки с единым объектом недвижимости;
- с целью вовлечения земельного участка в сделку, в том числе его приватизации, передачи в доверительное управление или аренду;
- с целью определения изначальной цены земельного участка на торгах;
- с целью изъятия земельного участка для государственных и муниципальных нужд;
- для получения кредита под залог объектов недвижимого имущества;
- с целью внесения земельного участка в уставный капитал компании;
- с целью определения наиболее эффективного использования земельного участка;
- для разработки и осуществления инвестиционных проектов;
- в иных случаях, предусмотренных законодательством об оценочной стоимости.

Для совершения сделки владелец земельного участка должен представить следующие документы:

- правоустанавливающие документы на земельный участок;
- кадастровый план земельного участка;
- площадь земельного участка;
- сведения о категории земельного участка в соответствии с целевым назначением;
- разрешение на использование;
- сведения об обременениях и ограничениях земельного участка;
- сведения о состоянии инженерных коммуникаций;
- сведения об объектах недвижимости, расположенных на земельном участке.

При оценке земельных участков имеет значение категория земель. В особую категорию входят земли поселений (городов, деревень и других населенных пунктов). На их ценность оказывает влияние величина города и его производственно-хозяйственный потенциал, уровень развития инженерной и социальной инфраструктуры, а также региональные, природные, экологические и другие факторы. Разделяется оценка земель сельскохозяйственного назначения и оценка земель в составе садоводческих товариществ и кооперативов, а также дачных поселков.

Таким образом, в соответствии с типом земельного участка выбираются подходы к его оценке, однако суть их состоит в определении дохода, который может дать объект, построенный на данной земле.

Приватизация земельных участков

Правовую основу приватизации земельных участков составляют нормативные правовые акты в соответствии с приватизированным объектом. Приватизация земельных участков осуществляется одновременно с приватизацией расположенных на них объектов недвижимого имущества на основании Земельного кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 21 декабря 2001 года № 178-ФЗ «О приватизации государственного муниципального имущества» и других нормативных актов.

Данные акты применяются и в тех случаях, когда производится приватизация земельных участков под соответствующими объектами недвижимого имущества. Что касается приватизации свободных земельных участков, она осуществляется на основании норм Земельного кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 15 апреля 1998

года № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан», Федерального закона от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» и других нормативных правовых актов.

В Земельном кодексе Российской Федерации понятие «приватизация» используется применительно к земельным участкам, на которых расположены объекты недвижимого имущества, охраняемым природным территориям и сельскохозяйственным угодьям (Федеральный закон «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»). Речь идет о приватизации земельных участков и в тех случаях, когда граждане, имеющие право пожизненного наследуемого владения или право бессрочного пользования участком, переоформляют его на право собственности.

Закон о приватизации содержит перечень участков, которые не могут быть приватизированы, однако этот перечень не является полным. Гражданским кодексом РФ (статьи 129 и 209) установлено, что оборот земельных участков должен осуществляться в мере, установленной законами о земле. Таким образом, наличие в других федеральных законах запрета на передачу земельных участков в частную собственность распространяется и на приватизацию земельных участков, на которых расположены объекты недвижимого имущества.

Законом о приватизации предусмотрено, что отчуждение имущества в собственность физических или юридических лиц должно осуществляться на безвозмездной основе.

Исключением являются религиозные организации, общероссийские общественные организации инвалидов, а также организации, учредителями которых являются организации инвалидов, использующие земельные участки в соответствующих целях.

Покупателями земельных участков могут быть как физические, так и юридические лица. Исключениями из этого правила являются:

- государственные и муниципальные унитарные предприятия;
- государственные и муниципальные учреждения;
- юридические лица, в уставном капитале которых доля Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований свыше 25 %;
- собственники недвижимого имущества, не являющегося самовольной постройкой, в случае приобретения перечисленными собственниками государственных и муниципальных земельных участков.

Приватизация федеральных земельных участков может быть осуществлена только при согласии агентства по управлению федеральным имуществом. Имущество, находящееся в собственности субъекта РФ или муниципального образования, продается органом государственной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления согласно нормативным правовым актам субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления.

При определении полномочий государственных или муниципальных органов по принятию до 1 июля 2006 года решения о приватизации земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, следует основываться на нормах Закона о приватизации. Кроме того, следует выяснить, каким органом принималось решение о приватизации здания (строения, сооружения).

В соответствии с пунктом 14 статьи 43 Закона о приватизации, действовавшего до 1 июля 2006 года, решение о приватизации земельных участков, не отнесенных к собственности Российской Федерации или субъектов Российской Федерации, принимали органы, принявшие решение о приватизации расположенных на данных земельных участках объектов недвижимого имущества, либо органы, уполномоченные Правительством Российской Федерации.

С 1 июля 2006 года в Закон о приватизации были внесены изменения, связанные с исключением норм, определявших специальные субъекты по отчуждению земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена. В настоящее время

следует руководствоваться общими положениями земельного законодательства о возможности распоряжения земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена.

Способы приватизации приведены в статье 13 Закона о приватизации. Это – продажа на аукционе или конкурсе путем публичного предложения или без объявления цены. Следует отметить, что последнее возможно только после того, как аукцион по продаже данного объекта недвижимого имущества был признан несостоявшимся. Еще одним способом приватизации является внесение земельного участка в качестве вклада в капитал открытого акционерного общества.

В качестве способа приватизации земельного участка собственником объекта недвижимости может быть признан выкуп соответствующего земельного участка. Особенности отчуждения земельных участков указаны в статье 28 закона о приватизации. Приватизация зданий, строений, сооружений, а также объектов, строительство которых не было завершено и которые признаны самостоятельными объектами недвижимого имущества, проводится одновременно с отчуждением лицу, приобретающему данное имущество, земельного участка, занимаемого этим имуществом.

В случае если здание (строение или сооружение), расположенное на неделимом земельном участке, состоит в собственности нескольких лиц, с ними может быть заключен договор аренды данного земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора. Обязательства каждого соарендатора определяются пропорционально площади части здания (строения или сооружения), принадлежащей соответствующему лицу, к общей площади здания (строения или сооружения).

Говоря о выкупе земельных участков собственниками объектов недвижимости, следует обратиться к статье 36 ЗК РФ, направленной на регулирование отношений при обретении прав на земельные участки, которые являются объектами государственной или муниципальной собственности и на которых находятся здания (строения, сооружения).

Данная статья (пункт 1) содержит указание на исключительное право на приватизацию земельного участка или приобретение права аренды его собственниками здания (строения, сооружения). Следует отметить, что понятие «исключительное право» не расшифровано ни в одном федеральном нормативно-правовом акте.

В соответствии с этимологией, исключительное право – это право, которым обладает лишь собственник здания (строения, сооружения), расположенного на данном земельном участке. Следует отметить, что это право принадлежит собственнику здания (строения или сооружения) независимо от того, каким способом были приобретены права собственности на недвижимость.

В настоящее время мнения в отношении пределов действия статьи 36 ЗК РФ расходятся. Для обеспечения единообразной судебной практики в пункте 7 постановления Пленума ВАС РФ от 24 марта 1995 года № 11 «О некоторых вопросах, связанных с применением земельного законодательства» приводится следующее пояснение: «Если договор аренды земельного участка заключен собственником расположенного на нем объекта недвижимости после введения в действие ЗК РФ, то в связи с тем, что собственник недвижимости реализовал свое исключительное право приватизации или аренды путем заключения договора аренды земельного участка, он утрачивает право выкупа земельного участка в соответствии с пунктом 1 статьи 36 ЗК РФ».

Заключенный ранее договор аренды не должен лишать арендатора земельного участка на выкуп данного объекта недвижимого имущества. Однако, если договор аренды был заключен после вступления в силу ЗК РФ, арендатор имеет право предъявить требование о понуждении органа местного самоуправления или органа государственной власти к заключению договора купли-продажи на данный объект недвижимого имущества только после прекращения арендных отношений.

Дело в том, что на момент заключения договора аренды участка собственник должен был знать о том, что в соответствии с законодательством у него есть выбор –

приватизировать земельный участок или оформить арендные отношения. Собственник, воспользовавшись данным предложением, заключил договор аренды земельного участка, а согласно статье 309 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, а также иных правовых актов.

По требованию одной из сторон в случаях, предусмотренных законом или договором, допускается прекращение обязательства (пункт 2 статьи 407 ГК РФ). Аналогичные требования предъявляются законодателем к расторжению договора по инициативе одной из сторон, поскольку досрочное принудительное расторжение договора аренды земельного участка, заключенного собственником здания (строения или сооружения), затрагивает интересы арендодателя (собственника) и нарушает его право на надлежащее исполнение существующего арендного обязательства.

Что касается цены земельного участка при осуществлении приватизации, она устанавливается кратно ставке земельного налога за единицу площади земельного участка в соответствии с численностью населения и местоположением данного участка. Ставка земельного налога определяется на дату подачи заявления на выкуп земельного участка.

При определении цены выкупа должен учитываться статус собственника земельного участка. Российская Федерация, субъект РФ, муниципальное образование не входят в число плательщиков налога на добавленную стоимость, поэтому цена земельного участка не должна увеличиваться на сумму налога на добавленную стоимость. Следует также учитывать, что с 1 января 2005 года операции по реализации земельных участков и долей в них не признаются как объект налогообложения на добавленную стоимость.

Особенности приобретения права собственности на земельные участки собственниками объектов недвижимого имущества регулируются следующими правовыми нормами:

- Земельным кодексом Российской Федерации (статья 36);
- Вводным законом (статья 3);
- Законом о приватизации.

В данном случае будет целесообразным вопрос о соотношении этих норм, поскольку, несмотря на то что порядок приобретения прав на земельный участок в них совпадает, существуют некоторые отличия. Например, согласно Закону о приватизации собственники недвижимого имущества имеют право претендовать на предоставление соответствующего земельного участка в аренду на срок не более 49 лет, в то время как другие правовые акты данных временных ограничений не устанавливают. Кроме того, закон должен определять ответ на вопрос: обязан ли собственник недвижимого имущества приобрести земельный участок под объектом недвижимости, или он просто имеет право это сделать.

Закон о приватизации должен применяться только к приватизации земельных участков, на которых расположены приватизированные объекты недвижимого имущества, что следует из сути регулируемых данным законом отношений. Как известно, до 1 июля 2006 года данный нормативный акт указывал на то, что решение о продаже земельного участка должно приниматься тем органом, который принял решение о приватизации находящегося на нем объекта недвижимого имущества.

Все другие подходы к данной проблеме ставят под сомнение необходимость существования норм статьи 36 ЗК РФ. В том случае, если право бессрочного пользования земельным участком принадлежит юридическому лицу, право должно быть переоформлено по правилам Вводного закона. В иных случаях следует руководствоваться нормами статьи 36 ЗК РФ.

Приватизация имущественных комплексов унитарных предприятий может быть совершена лишь с одновременным отчуждением покупателю земельных участков:

- находящихся у унитарного предприятия на правах бессрочного пользования или аренды;

- занимаемых зданиями (строениями, сооружениями);
- занимаемых объектами, строительство которых не завершено и которые признаны как самостоятельные объекты недвижимого имущества;
- входящих в состав приватизированного имущественного комплекса унитарного предприятия.

Сведения о земельных участках, входящих в состав имущественных комплексов унитарных предприятий и подлежащих приватизации, должны быть включены в передаточный акт. Цена выкупа земельных участков устанавливается субъектами Российской Федерации согласно нормам, указанным в статье 28 Закона о приватизации.

В результате приватизации земельный участок отчуждается в границах, определенных в соответствии с планом земельного участка, представленным покупателем и удостоверенным соответствующим органом. Данный план прилагается к акту инвентаризации имущественного комплекса унитарного предприятия и договору купли-продажи земельного участка.

Следует отметить, что согласно пункту 6 названной статьи Закона при отчуждении земельных участков право собственности не распространяется на объекты инженерной инфраструктуры, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и не используемые исключительно для обеспечения объектов недвижимого имущества, расположенных на данных земельных участках. Исключение составляют случаи, когда на земельном участке установлен публичный сервитут, предполагающий возможность использования принадлежностей и улучшений в полном объеме.

До принятия федерального закона об обороте земель сельскохозяйственного назначения приватизация таких участков не допускалась. В настоящее время приватизировать земельный участок сельскохозяйственного назначения может арендатор (физическое или юридическое лицо), однако это возможно при условии, что с момента заключения договора аренды прошло не менее 3 лет и в течении всего срока аренды арендатор надлежащим образом использовал арендуемый земельный участок.

Приватизировать такой участок можно путем выкупа по рыночной стоимости или цене, установленной субъектом Российской Федерации. Решение о предоставлении земельного участка в собственность (или отказе в его предоставлении) принимается в течение установленного законодательством срока (30 дней) со дня подачи заявления в соответствующий орган, обладающий правом предоставления в собственность данного объекта недвижимого имущества.

С 1 сентября 2006 года вступил в силу Федеральный закон от 30 июня 2006 года № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества». Положения данного закона позволяют упростить порядок оформления гражданином прав на земельный участок.

Нововведением земельного законодательства в сфере переоформления гражданином прав на земельный участок является замена процедуры предоставления земельных участков, находящихся у граждан на праве бессрочного пользования, пожизненного наследуемого владения, в собственность в соответствии с решением компетентного органа на процедуру оформления в собственность граждан земельных участков.

Данная процедура производится согласно закону «О государственной регистрации прав граждан на недвижимое имущество и сделок с ним». Ее суть заключается в том, что гражданин, которому земельный участок был предоставлен для тех или иных целей, обращается в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, и представляет документы, необходимые для оформления земельного участка в собственность. Следует учитывать, что принятие исполнительным органом или органом местного самоуправления решения о предоставлении гражданину земельного участка в собственность не требуется.

Для государственной регистрации права собственности гражданина на земельный участок требуется документ, устанавливающий или удостоверяющий право гражданина на земельный участок (свидетельство о праве на земельный участок, решение о предоставлении земельного участка и т. д.), а также кадастровый план. В том случае, если согласно пункту 1 статьи 20 и пункту 5 статьи 25 Закона о регистрации данный земельный участок не может быть передан в собственность, регистратор обязан отказать в государственной регистрации права гражданина на данный земельный участок.

Таким образом, с 1 сентября 2006 года органы Государственной регистрации выполняют функции по переоформлению прав на земельные участки целевого назначения, установлению оборотоспособности земельных участков, в отношении которых граждане просят оформить право собственности.

Новые нормы охватывают четко ограниченный круг земельных участков, ранее предоставляемых гражданам в пользование. Для земельных участков, предоставляемых гражданам для ведения личного подсобного и дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства, предусмотрена упрощенная процедура, состоящая в переоформлении прав собственности органами регистрации. Следует учитывать, что утратившие силу с 1 сентября 2006 года правила Земельного кодекса РФ о праве гражданина однократно в бесплатном порядке приобрести в собственность переданный ему ранее в бессрочное пользование или пожизненное наследуемое владение земельный участок распространяются на все земельные участки независимо от их целевого назначения.

Разумеется, в результате таких нововведений неизбежно возникнут вопросы, например, может ли быть переоформлено право собственности на те участки, в документах на которые значится иное целевое назначение. Наличие вопросов, не оговоренных в нормах федерального законодательства, указывает на то, что принятые положения о переоформлении прав граждан на земельные участки не являются исчерпывающими, что приведет к спорам и неоднозначным толкованиям.

Земельная ипотека

Покупка земельных участков всегда считалась одним из наиболее выгодных вложений денег. Земля не может сгореть, пропасть, ее нельзя разрушить и угнать. Однако, несмотря на видимые преимущества, в настоящее время о земельной ипотеке в России говорить не приходится. Причина заключается в том, что объектом земельной ипотеки могут быть лишь частные земли. Что касается земель сельскохозяйственного назначения, а также государственных и муниципальных земель, они не могут выступать в качестве предмета залога.

По мнению экспертов, в настоящее время в частную собственность оформлено не более 20 % земли, что не может способствовать развитию земельной ипотеки.

В переводе с греческого ипотека означает «залог», «заклад». Под термином «ипотека» понимается кредит, выдаваемый банком под залог недвижимого имущества. Недвижимое имущество: здания, сооружения, постройки – иными словами, все, что связано с фундаментом и с землей. А что может быть более «недвижимым», чем сама земля?

Разумеется, не каждый земельный участок может быть объектом ипотеки. Согласно действующему законодательству в залог не могут быть переданы:

- земельные участки, принадлежащие другим физическим или юридическим лицам на правах собственности;
- земельные участки, выделенные в натуре в счет доли в праве общей долевой собственности на земельные участки;
- участки лесного фонда, земли сельскохозяйственного назначения, земли,

загрязненные опасными отходами, радиоактивными веществами, иные земли, подвергшиеся деградации;

- земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности;
- части земельного участка, площадь которого меньше минимального размера, установленного законом.

Помимо этого, процесс развития рынка осложняется проблематичностью оценки земельных участков и несовершенством российского законодательства. При этом оформление прав собственности на землю требует большого количества времени и немалых материальных затрат.

Законодательная база разработана лишь для первой части ипотечной схемы – предоставления кредита под залог земельного участка. Вторая же часть, связанная с аккумулярованием земли, превращением ее в ликвидные активы, привлечением средств, рефинансированием кредитных организаций и обращением ценных бумаг, не отрегулирована должным образом.

Однако земельная ипотека все же развивается. Подготовлена концепция развития земельно-ипотечного кредитования, на основе которой разрабатывается целевая программа. Согласно этой программе предусматриваются:

- формирование технологии долгосрочного кредитования сельских товаропроизводителей под залог земельных участков;
- выдача долгосрочных кредитов сроком до 15 лет, обеспеченных залогом земельных участков, на создание, реконструкцию и модернизацию материально-технической базы сельских хозяйств;
- привлечение коммерческих банков к участию в проекте на основе предлагаемой технологии рефинансирования их земельно-ипотечных активов;
- формирование рынка ипотечных ценных бумаг, обеспеченных земельными активами, что позволит привлекать ресурсы, необходимые для дальнейшего наращивания объемов кредитования посредством земельной ипотеки.

Для развития ипотеки под залог земельных участков создано агентство по ипотечному жилищному кредитованию (АИЖК), уже действующее и разрабатывающее стандарты по земельной ипотеке для физических и юридических лиц, а также для муниципалитетов.

Стандарты разрабатываются под руководством Министерства экономического развития и Федерального агентства кадастра объектов недвижимости Российской Федерации. Создание стандартов земельной ипотеки дает возможность рассматривать землю как объект залога и привлекать под залог земли долгосрочный заемный капитал.

По мнению экспертов, кредитование под залог земельных участков по определенным правилам должно решить проблему с дефицитом земельных участков под жилищное строительство. Имеется в виду следующая схема кредитования. Заемщик (частное лицо, юридическое лицо или муниципалитет) получает кредит под залог земельного участка и на полученные кредитные средства начинает обустройство земли (подведение коммуникаций и коллекторов).

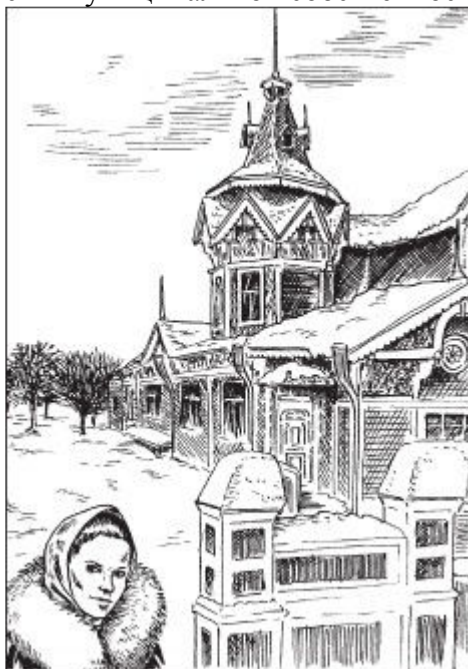
После этого земельный участок переоценивается, его стоимость с учетом произведенных усовершенствований возрастает, что дает заемщику возможность получить дополнительные средства для дальнейшего строительства. На полученный объект недвижимого имущества после введения его в эксплуатацию оформляется стандартная закладная, и агентство ее рефинансирует. Поскольку данная сделка является стандартной, она совершается сравнительно быстро.

Стандарты земельной ипотеки для физических лиц практически готовы, и очень скоро система начнет действовать. Что касается реализации программы для юридических лиц и муниципалитетов, она находится в стадии доработки.

Следует отметить, что банки с осторожностью подходят к существующей проблеме земельной ипотеки, в первую очередь, из-за несовершенства законодательства. Однако надежность кредитования под залог земельных участков привлекательна для банков. В отличие от других объектов недвижимого имущества земля со временем не изнашивается, и ее стоимость постоянно растет.

В настоящее время кредиты под залог земельных участков предоставляют только некоторые банки, а именно: Московский кредитный банк, Сбербанк, Городской ипотечный банк, Райффайзенбанк и банк «Зенит». Условия кредитования в этих банках практически одинаковы: 30 % стоимости участка нужно внести единовременно, а остальные 70 % можно выплачивать в течение 10–15 лет по ставкам 11–16 % годовых в долларах и 16–18 % годовых в рублях.

Разумеется, для реализации программы необходимо вносить поправки в законодательство. В случае развития земельной ипотеки местные власти получают доступ к банковским кредитам на развитие коммуникаций, а застройщики – участки с готовой инфраструктурой. Сейчас муниципалитет, осуществляя строительство на своей территории, не может получить кредит под залог участка, поскольку закон не допускает ипотеки земельных участков, находящихся в муниципальной собственности.



ОРГАНИЗАЦИОННО-ПРАВОВЫЕ НОРМЫ САДОВОДЧЕСКОГО ОБЪЕДИНЕНИЯ

По своему правовому положению объединения садоводов, огородников и дачников (товарищество, потребительский кооператив, партнерство) являются некоммерческими организациями.

Если цель коммерческой организации заключается в извлечении прибыли в результате своей предпринимательской деятельности и ее распределении между участниками организации, то целью некоммерческой организации, как правило, является решение социальных задач.

Если некоммерческая организация занимается предпринимательской деятельностью, прибыль от нее не распределяется между ее членами, а «служит достижению целей, ради которых она была создана» (пункт 3 статья 50 ГК РФ).

организациях» были определены правовое положение, порядок создания и деятельности данных организаций как юридических лиц, формирования и использования их имущества, нормы управления этими организациями, права и обязанности их членов, а также способы поддержки некоммерческих организаций органами государственной власти и местного самоуправления.

Некоммерческая организация должна иметь в собственности или оперативном управлении обособленное имущество, нести ответственность за него, имеет право осуществлять и приобретать имущественные и неимущественные права, может быть истцом и ответчиком в суде.

Некоммерческая организация считается созданной как юридическое лицо с момента ее государственной регистрации.

Особенности правового положения садоводческих некоммерческих объединений граждан

Гражданский кодекс Российской Федерации не предусматривает норм, которые бы непосредственно определяли правовой статус некоммерческих садоводческих, огороднических и дачных объединений граждан. Однако в соответствии с Федеральным законом «О некоммерческих организациях» является допустимым, что особенности правового регулирования могут определяться другими федеральными законами.

Таким образом, садоводам, огородникам и дачникам, объединенным в товарищества, потребительские кооперативы или партнерства, при осуществлении той или иной деятельности данной организации следует руководствоваться Федеральным законом от 15 апреля 1998 года № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих организациях граждан».

Основой данного закона послужила аналогия с нормами гражданского законодательства (статья 6 ГК РФ), регулирующими подобные отношения и не противоречащими их существу. Подобные схожие нормы приведены в статье 116 «Потребительский кооператив» и статье 291 «Товарищество собственников жилья» ГК РФ.

Согласно статье 1 и статье 4 Закона от 15 апреля 1998 года садоводческие (огороднические и дачные) некоммерческие объединения граждан учреждаются ими на добровольной основе для реализации своих прав на получение садовых, огородных и дачных земельных участков и их использования, а также в целях содействия членам объединения в ведении хозяйства на данных участках, в решении общих социально-экономических задач объединения.

В качестве организационной формы объединения садоводов (огородников и дачников) выступают товарищество, потребительский кооператив или партнерство. Все вышеуказанные формы объединений садоводов (огородников и дачников) являются некоммерческими организациями, однако каждая из них имеет свои особенности в организационной структуре, имущественной самостоятельности и ответственности, а также правах и обязанностях ее членов.

Садоводческое (огородническое, дачное) некоммерческое товарищество

Данный вид объединения является наиболее распространенной формой ведения садоводческого, огороднического и дачного хозяйства. Имущество общего пользования, приобретенное или созданное товариществом такого типа за счет целевых взносов, является совместной собственностью его членов. Следует отметить, что имущество общего пользования, созданное или приобретенное за счет средств специального фонда, созданного по решению общего собрания членов товарищества, является собственностью такого товарищества как юридического лица.

Специальный фонд формируется посредством вступительных и членских взносов товарищества, доходов от его хозяйственной деятельности, а также средств, предоставляемых товариществу в качестве поддержки органами государственной власти, местного самоуправления и другими организациями.

Средства специального фонда используются на цели, оговоренные в уставе товарищества. Члены товарищества не отвечают по его обязательствам, и такое товарищество не отвечает по обязательствам своих членов.

Садоводческий (огороднический, дачный) потребительский кооператив

Имущество общего пользования, являющееся собственностью кооператива как юридического лица, создается путем объединения паевых взносов членов кооператива. Последние обязаны ежегодно покрывать образовавшиеся убытки путем внесения дополнительных взносов, а также нести субсидиарную ответственность по обязательствам такого кооператива в пределах невнесенной части дополнительного взноса каждого из членов кооператива.

В соответствии со статьей 116 ГК РФ члены потребительского кооператива обязаны покрыть эти убытки в течение трех месяцев после утверждения ежегодного баланса. Если данные обязательства не будут выполнены в указанный срок, кооператив может быть ликвидирован в судебном порядке по требованию кредиторов.

Условие о размере дополнительных взносов о порядке распределения обязанностей по их внесению устанавливается уставом кооператива. В том случае, если не все члены данной организации внесут дополнительные взносы, остальные члены солидарно несут субсидиарную ответственность по ее обязательствам в пределах невнесенной части дополнительного взноса каждого из членов кооператива. Согласно статье 116 ГК РФ субсидиарная ответственность распространяется только на дополнительные взносы, которые должны уплачивать члены потребительского кооператива.

Доходы, получаемые потребительским кооперативом от предпринимательской деятельности, осуществляемой данным объединением в соответствии с Законом и уставом, распределяются между его членами (пункт 5, статья 116 ГК РФ). Следует учитывать, что данная норма закона находится в противоречии с пунктом 1 статьи 50 ГК РФ, в соответствии с которым некоммерческие организации не имеют основной целью получение прибыли и не распределяют полученную прибыль между участниками.

Кроме того, в Законе от 15 апреля 1998 года нет указания на возможность распределения прибыли между членами потребительского кооператива, полученной за счет его предпринимательской деятельности. В садоводческом (огородническом, дачном) кооперативе такая прибыль может быть направлена на создание и пополнение основных фондов кооператива, а также на социальные нужды и общие цели членов кооператива.

На потребительские кооперативы не распространяется действие Федерального закона «О некоммерческих организациях» (пункт 3 статья 1), поскольку деятельность названных организаций регулируется нормами Гражданского кодекса Российской Федерации и другими законами и правовыми актами, в частности Законом от 15 апреля 1998 года.

Садоводческое (огородническое, дачное) некоммерческое партнерство

В соответствии со статьей 8 Федерального закона «О некоммерческих организациях» некоммерческое партнерство представляет собой основанную на членстве некоммерческую организацию, учрежденную гражданами для содействия ее членам в осуществлении деятельности, направленной на достижение социальных и других общественных благ для

членов партнерства.

В таком партнерстве имущество общего пользования, приобретенное или созданное партнерством на взносы его членов, является собственностью садоводческого (огороднического, дачного) некоммерческого партнерства как юридического лица. Согласно пункту 4 статьи 4 Закона от 15 апреля 1998 года члены некоммерческого партнерства не отвечают по обязательствам и партнерство, в свою очередь, не отвечает по обязательствам своих членов.

Некоммерческое партнерство имеет право осуществлять предпринимательскую деятельность в соответствии с целями, для достижения которых оно было организовано. Полученная партнерством прибыль от хозяйственной деятельности не распределяется между его членами, а направляется на текущие нужды и создание имущественного фонда общего пользования.

В соответствии со статьей 26 Федерального закона «О некоммерческих организациях» источниками формирования имущества садоводческого (огороднического, дачного) некоммерческого партнерства являются:

- регулярные и единовременные поступления от его учредителей;
- добровольные имущественные взносы и пожертвования;
- доходы от реализации товаров, работ, услуг;
- доходы, получаемые от собственности партнерства;
- иные не запрещенные законом поступления.

Порядок регулярных поступлений от учредителей партнерства определяется учредительными документами данного объединения. В случае ликвидации садоводческого (огороднического, дачного) некоммерческого партнерства имущество, оставшееся после удовлетворения требований кредиторов, распределяется между учредителями партнерства в соответствии с их имущественным взносом.

Проблемы садоводческих некоммерческих объединений граждан

Как только формальные ограничения по использованию земельных участков были сняты, стало популярным строительство трех- и четырехэтажных загородных домов. Вам, наверное, не раз приходилось встречать целые поселки, застроенные роскошными домами, стоящими почти вплоты друг к другу. Многие граждане, желающие выстроить такой особняк, и не догадываются, что такое строительство связано с множеством юридических проблем. Наиболее распространенной сложностью является устранение нарушений права собственности, не связанных с лишением владения, иными словами, нарушений прав соседей.

Представьте себе, что владельцы стандартного участка в шесть соток строят высокий дом в три этажа. Разумеется, тень, которую будет отбрасывать такое строение, ляжет не только на участок владельцев, но и на соседние участки, что будет мешать выращивать овощи и ягоду. Кроме того, стена такого «замка» будет полностью перекрывать попадание прямых солнечных лучей в окна соседнего дома, что, скорее всего, не понравится соседям.

Уладить такие конфликты мирным путем удастся крайне редко. Как правило, в таких случаях подаются жалобы в сельсовет, милицию и даже прокуратуру. Правда, все это редко дает положительный результат. Другое дело – подача в суд негаторного иска, влекущая за собой не только крупную денежную компенсацию, но и уменьшение этажности, а иногда и снос «мешающего» дома.

Поговорим подробнее о негаторном иске. Как известно, право собственности на недвижимость ограничивается интересами третьих лиц, не являющихся собственниками этой недвижимости. В ответ на заявление владельца особняка о том, что он имеет право делать на своей земле все, что хочет, и подается негаторный иск, защищающий интересы пострадавшего соседа.

В негативный иск могут входить следующие пункты:

- требование финансовой компенсации потерь урожайности участка;
- требование по сносу верхних этажей, затемняющих окна соседа;
- требование по сносу всего здания, так как оно построено слишком близко к забору соседей, что является нарушением правил застройки.

Поэтому следует учитывать, что застройка любого земельного участка регулируется нормами, установленными государственными органами. Это ГОСТы, СНиПы и прочие нормативы. В настоящее время имеется множество актов, предусматривающих правила и ограничения застройки. Правда, большая их часть устарела и практически не подходит под сегодняшние стандарты, однако они не были отменены, а следовательно, являются действующими.

Санитарно-техническая служба не допускает полного затемнения окон соседнего здания свыше трех часов подряд в течение светового дня. Обратное является нарушением норм инсоляции. Помимо этого, является недопустимым располагать дом ближе 5 м от края участка. Исходя из того что стандартный участок в шесть соток представляет собой прямоугольник 20 на 30 м, получается, что строение должно быть расположено строго по центру участка.

Что касается хозяйственных построек на участке, высота которых не превышает 2,5 м, они могут располагаться на расстоянии 1 м от края участка. Если же постройки превышают указанную высоту, они должны быть отодвинуты от границы участка в соответствии с нормами. Постройки вплотную к границе участка запрещены, исключением являются случаи, когда есть письменное разрешение соседей. В таком разрешении должно быть подробно описано строение, на постройку которого согласны соседи.

Существует еще один нюанс, связанный со строительством на бывших садовых, дачных и других участках. Это разрешение на строительство. В 80-х годах XX века такое разрешение выдавалось на все товарищество (кооператив). В нем было указано, что разрешена постройка определенного количества домов в соответствии с количеством домов и пайщиков.

Максимальный размер домов был задан в инструкциях. Материал и планировка домов существенного значения не имели. Таким образом, старые дачные домики построены с разрешением и соответствуют стандартам.

Строительство больших загородных домов, начавшееся в 90-х годах XX века, не соответствовало старым нормам. Ведь большинство из них было построено по желанию владельцев, без архитектурных проектов, и строительство чаще всего осуществляли сами владельцы. В соответствии со статьей 222 ГК РФ все эти дома считаются самовольными постройками. Соответственно, к ним могут быть применены любые санкции, включая восстановление первоначального состояния и снос. Разумеется, это положение не применяется к домам, которые никому не мешают.

Если же возникает ситуация, при которой подается негативный иск, здание, скорее всего, будет перепланировано или снесено. Согласно статье 3 ГК РФ негативный иск рассматривается в суде по месту нахождения объекта недвижимого имущества, иными словами, в суде того района, где расположен данный земельный участок.

Рассматривая такое дело, судья в первую очередь потребует от застройщика разрешение на строительство дома, послужившего причиной недовольства истца. Если такого разрешения нет, так как дом относится к категории самовольных построек, решение суда будет вынесено в пользу соседа, чьи права ущемлены. Конечно, суд может не потребовать полного сноса дома, однако уменьшение этажности и выплата компенсации неизбежны. Кроме того, в таких случаях суд, как правило, налагает штраф за незаконное строительство и обязывает владельца дома в сжатые сроки провести согласование со всеми контролирующими службами, что стоит весьма недешево.

Если же застройщик предоставит все необходимые документы, подтверждающие, что строительство было осуществлено по всем правилам, вариант сноса исключается, а

компенсация конфликтующему соседу будет выплачиваться в пределах доказанного. Как правило, ее размер определяется в зависимости от заявленного ущерба. Например, если человек, подавший иск, живет на маленькую пенсию и доход от урожая со своего участка, компенсация может оказаться внушительной.

Таким образом, чтобы не столкнуться с подобными проблемами, следует руководствоваться следующим:

– строительство должно быть оформлено в соответствии с требованиями закона;

– перед началом строительства будет нелишним согласовать проект будущего дома с соседями. Желательно сделать это в письменной форме, поскольку нынешние соседи могут продать свой участок другим людям;

– необходимо знать о своих правах и не допускать их ущемления.



СТРАХОВАНИЕ ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

В настоящее время в России страхование загородной недвижимости не пользуется популярностью. Наши соотечественники не стремятся брать пример с предусмотрительных европейцев, страхующих все имущество. Однако, вкладывая немалые средства в строительство загородного дома, владельцам следовало бы проявить должную осмотрительность.

Следует иметь в виду, что даже лучшая охрана не уберезет загородный дом от попадания молнии, возгорания электропроводки и других неприятных случайностей. Разумеется, во многих случаях можно подать в суд на администрацию поселка и даже получить компенсацию, однако подобные разбирательства, как правило, длятся годами и не дают желаемых результатов.

Поэтому, чтобы не добавлять себе лишних проблем, предпочтительнее обратиться за помощью в страховую компанию. Конечно, страхование не исключает вероятности риска, однако оно обеспечивает должную финансовую защиту от его последствий. Иными словами, страхование осуществляется на случай события, которое может произойти, а может и не произойти.

Страхование объектов загородного недвижимого имущества имеет много общего с аналогичной процедурой в отношении городских квартир и домов, однако здесь есть свои

тонкости.

В первую очередь, это разнообразие объектов загородной недвижимости и, соответственно, разница в их стоимости. В отличие от городских квартир, которые в большинстве случаев являются типовыми и не представляют особой сложности в плане оценки, загородные дома зачастую выполнены по индивидуальным проектам, что существенно усложняет процесс оценки.

Процедура оценки загородного дома – дорогостоящая операция. Кроме того, согласно закону земельный участок и здание, расположенное на нем, являются разными объектами недвижимости. Разумеется, они неразрывно связаны, однако свидетельства о регистрации собственности будут разными. Таким образом, если гражданин приобрел только строение на участке, он будет владеть этим строением, но без земельного участка, на котором оно расположено.

Нередки случаи, когда на одном земельном участке расположено несколько строений. Сама процедура оформления сделок в отношении загородных объектов недвижимости трудоемкая, что влечет за собой большое количество документации, связанной с нюансами законодательства.

В настоящее время законы, определяющие последовательность действий при таких сделках, сформулированы недостаточно четко. Даже процесс внесения земельных участков в кадастр различается не только в разных регионах страны, но и в разных районах Московской области.

Одним из немаловажных факторов, влияющих на процесс страхования загородной недвижимости, является целевое назначение участка. На земле, предназначенной для поселений, любое строительство считается законным. Совсем иначе обстоит дело с землями сельскохозяйственного назначения. В начале 90-х годов XX века под фермерские хозяйства государство выделяло наделы площадью до 20 га, удаленные от деревень. Они идеально подошли бы для строительства особняков, но это запрещено законом. Попытка построить дом на такой земле без предварительного изменения ее статуса приведет к вмешательству районной прокуратуры.

Таким образом, любую загородную недвижимость следует страховать как минимум от двух рисков:

- угрозы порчи и уничтожения имущества в результате воздействия внешних факторов (пожар, наводнение);
- угрозы утраты права собственности (титульное страхование).

Следует учитывать, что полис страхования права собственности обеспечивает финансовую гарантию возврата вложенных в недвижимость средств в пределах рыночной стоимости дома, если сделка будет признана недействительной. Помимо этого, полис страхования предусматривает юридическое сопровождение в случае, если кто-то станет оспаривать ваше право собственности на объект недвижимого имущества. Расходы на юридическое сопровождение страховая компания берет на себя.

Прежде чем заключать договор страхования, страховая организация производит оценку страхового риска. В понятие оценки страхового риска входит анализ соответствия документов законодательным нормам и условиям перехода права собственности.

Итак, объекты загородной недвижимости можно застраховать от следующих рисков:

- пожара;
- повреждения водой отопительной, водопроводной и канализационной систем;
- стихийных бедствий и их последствий (ураган, наводнение, просадка грунта, буря, град, ливень, взрыв);
- злоумышленных действий третьих лиц (кража, разбой, хулиганство).

В настоящее время наиболее актуальным из перечисленных рисков является риск «злоумышленные действия третьих лиц». В данном случае можно застраховать имущество

полностью (несущие конструкции, отделку, имущество, находящееся в доме, и т. д.) или частично (только отделку, только имущество, находящееся в доме, и т. д.). Следует также учитывать, что страхователь имеет право выбора из предлагаемого перечня рисков, например застраховать имущество только от риска «пожар».

На страхование не принимаются следующие объекты загородной недвижимости:

- строения, физический износ которых составляет свыше 75 %;
- строения, расположенные в зоне, которой угрожают стихийные бедствия с момента объявления в установленном порядке о такой угрозе или составления соответствующими органами документа, подтверждающего факт угрозы;
- строения, находящиеся в аварийном состоянии и требующие капитального ремонта;
- строения, подлежащие изъятию, конфискации, реквизиции, аресту, уничтожению или повреждению по распоряжению военных или гражданских властей.

Некоторые страховые организации принимают на страхование и ветхое жилье, однако в этом случае тарифы страхования значительно выше обычных.

Максимальная вероятность возникновения страхового случая возникает тогда, когда в доме никто не живет, поэтому граждане, как правило, страхуют загородные дома на время своего отсутствия, на время постоянного проживания, на время аренды дома посторонними лицами.

В этом случае тарифы страхования могут различаться. Например, если владелец загородного дома не живет там постоянно или сдает дом в аренду, страховщики рассматривают данные обстоятельства как факторы, повышающие риск наступления страхового случая. Для таких клиентов предусмотрены повышенные страховые тарифы, поскольку в отсутствие собственника никто не следит за сохранностью имущества, состоянием конструкций и инженерных систем, не осуществляет текущего ремонта и т. д.

Организации, которые страхуют дома на стадии строительства, предлагают специальные условия страхования. Некоторые фирмы предлагают более высокие тарифы, чем на готовый дом, другие, наоборот, понижают тарифные ставки. Дело в том, что одни специалисты считают, что строящийся дом подвержен большему числу рисков и тариф нужно повышать, другие полагают, что готовый дом значительно дороже строящегося, поэтому тарифную ставку можно снизить.

Титульное страхование загородной недвижимости

Титульное страхование загородной недвижимости – это страхование имущества в результате утраты права собственности. Иными словами, титульное страхование осуществляется с целью защиты прав правопробретателя от правопритязаний третьих лиц на объект недвижимости после его приобретения и государственной регистрации права.

Следует отметить, что титульное страхование существенно отличается от других видов страхования, поскольку имеет отношение к проявлению событий, которые уже случились в прошлом, в то время как остальные виды страхования предупреждают риски, связанные с проявлением неблагоприятных событий, которые могут произойти в будущем.

Заключить договор титульного страхования могут только граждане, имеющие законные права на объект недвижимости, – собственники. Страховой риск при титульном страховании – это утрата страхователем объекта недвижимости в результате требований, предъявленных лицами, владевшими или не владевшими, но имеющими право или оспаривающими право собственности страхователя на данный объект недвижимости, и сопровождающаяся убытками страхователя.

В данном случае в качестве объекта страхования выступают имущественные интересы страхователя, связанные с утратой или ограничением права собственности на объект недвижимости, указанный в договоре страхования.

Право собственности может быть оспорено путем обращения в суд с предъявлением к

собственнику иска об истребовании имущества из чужого незаконного владения. Таким образом, основанием для признания страховщиком обязанности произвести страховую выплату при страховом случае является законное решение суда, вступившее в силу.

С целью признания сделок недействительными страховщики используют следующие основания.

1. Расторжение сделки купли-продажи недвижимого имущества из-за дефектов в оформлении или содержании правоустанавливающих и регистрирующих документов, возникших при:

- государственной регистрации в поземельной книге или кадастре, включая обременения;
- кадастровом и техническом учете объекта недвижимости;
- оценке юридической значимости правоустанавливающих документов;
- стоимостной оценке в результате превышения допустимых погрешностей при определении площади или других расчетных параметров объекта недвижимости.

2. Установление согласно действующему законодательству сервитута или других вещных прав третьих лиц на объект недвижимости, в отношении прав на который заключен договор страхования.

3. Искажение или утрата уполномоченной организацией информации о правах на объект недвижимости и сделках с ним, зарегистрированных в установленном порядке.

4. Предъявление права на имущество со стороны третьих лиц, не имевших их ранее.

5. Отчуждение имущества в соответствии с решением суда.

6. Совершение сделки с недвижимостью ненадлежащим лицом.

Под дефектами в правоустанавливающих и других юридически значимых документах понимаются недействительные или ненадлежащим образом оформленные документы, подтверждающие право собственности на предмет страхования, а также случаи совершения сделок с недвижимостью недееспособными или ограниченными в дееспособности лицами, неправоспособными юридическими лицами и сделки, совершенные под воздействием обмана, насильственных действий и угроз.

Лицами, причастными к сделкам с недвижимостью, помимо приобретателя, являются следующие:

– доверенные лица приобретателя или продавца объекта недвижимости, действующие от его имени и по его поручению;

– уполномоченные государственные учреждения и организации, участвующие в предоставлении, составлении, оформлении, регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с недвижимым имуществом;

– нотариусы, имеющие лицензию на право нотариального заверения сделок с недвижимым имуществом, участвующие в предоставлении, составлении, оформлении, удостоверении и регистрации прав собственника на недвижимое имущество;

– уполномоченные организации – риелторы, имеющие свидетельство или лицензию на право совершения сделок с недвижимым имуществом.

Страховые компании предлагают условия, согласно которым договор может быть заключен на любой срок в полных годах или месяцах или на неопределенный срок до момента прекращения права собственности страхователя.

Убытки страхователя, которые должны быть возмещены, могут определяться в размере расходов, которые страхователь, чье право нарушено, должен будет совершать для восстановления права собственности на недвижимое имущество, а также неполученные доходы, которые страхователь должен был получить при обычных условиях гражданского оборота (если бы его право не было нарушено), включая судебные издержки и расходы, понесенные при защите права или долгового обязательства.

Правила страхования, утвержденные страховщиками, предусматривают, что страховая

компания должна выплатить страховое возмещение после вступления в законную силу решения суда, лишаящего страхователя права собственности. При этом возможно несколько вариантов – выплата может производиться за страховое событие, наступившее как в период действия договора, так и после его окончания, при том условии, что исковые требования на недвижимое имущество были заявлены в период срока действия договора страхования. Тариф титульного страхования на год составляет в среднем 0,5–2% от стоимости недвижимого имущества.

В настоящее время данный вид страхования является особенно актуальным, в частности, при операциях ипотеки, когда приобретение жилой недвижимости на вторичном рынке на условиях ипотечного кредита осуществляется при заключении договора страхования титула собственности. Помимо этого, страхование титула востребовано среди владельцев особняков, построенных на земле, перевод которой в категорию земель, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, осуществлялся с нарушениями законодательства.

Следует учитывать, что тонкости страхования загородной недвижимости могут различаться в зависимости от характеристик объекта страхования. Для больших загородных коттеджей большинство страховых компаний предлагает специальные льготные условия.

Страховая ставка деревянных построек или смешанных строений, в составе которых имеются деревянные конструктивные элементы, значительно выше цены страхования зданий, полностью построенных из кирпича.

Срок эксплуатации и степень износа страхуемого объекта также будут учитываться. Основанием для повышения тарифной ставки на 0,1–0,2 % могут стать возраст и срок капитального ремонта здания, превышающий 25 лет.

Каждая страховая компания имеет список объектов, не принимаемых на страхование. Если дом снабжен системой охранной и пожарной сигнализации, страхователь имеет право просить о снижении тарифной ставки. По мнению специалистов, невыгодное месторасположение страхуемого объекта (зона паводков, склоны оврагов, близость к котлованам) также повышает стоимость страховки.

Страховые организации принимают во внимание и районную статистику по правонарушениям. От нее во многом зависит тариф страхования риска «противоправные действия третьих лиц». Страховой тариф может быть снижен, если страхователь пользуется услугами данной организации не первый год без убытка для нее. В этом случае может быть предоставлена значительная скидка, даже если страхователь переходит из одной организации в другую.

Тарифы титульного страхования зависят от степени риска утраты жилой недвижимости в случае возникновения претензий со стороны третьих лиц, иными словами, наличия тех или иных опасностей, обусловленных юридической чистотой объекта недвижимого имущества. Следует учитывать, что, если страховщик посчитает риск утраты права собственности достаточно высоким, страхователю, скорее всего, откажут в выдаче кредита.

Во всем мире право собственности регистрируется двумя способами. Первый способ, распространенный в Европе, обеспечивает регистрацию объекта недвижимого имущества и уверенность владельца в том, что его не лишат права собственности ни при каких условиях. В случае если обнаружится прежний владелец и предъявит какие-либо претензии и выяснится, что сделка была проведена с нарушениями, государство компенсирует пострадавшему владельцу ущерб.

В России дело обстоит иным образом. Государство регистрирует только сам факт сделки (активная регистрация), но не дает гарантий на случай притязаний со стороны третьих лиц. Поэтому владелец может лишиться купленного объекта недвижимого имущества, например, по вине недобросовестных риелторов. Именно поэтому титульное страхование надежнее активного, поскольку защищает не от тех событий, которые могут

произойти в будущем, а от последствий неправильно или недобросовестно оформленных сделок. Иными словами, титульное страхование представляет собой страхование имущественного интереса покупателя, в то время как активное – только самого имущества.

Документы, необходимые при титульном страховании недвижимости

Для оформления договора титульного страхования имущества необходимо предоставить основные документы, удостоверяющие наличие имущественного интереса.

1. Приватизационные документы:

- договор передачи жилого помещения в собственность;
- разрешение органов опеки и попечительства в случаях, предусмотренных законодательством.

2. Правоустанавливающие документы после приватизации:

- свидетельство о собственности на помещение;
- договор купли продажи или дарения;
- свидетельство о праве на наследство, а также справка о смерти наследодателя;
- справка из БТИ;
- другие правоустанавливающие документы.

3. Документы на участников сделки (продавца и покупателя).

Для физических лиц:

- копия паспорта;
- копия нотариально заверенного согласия супруга (если таковой имеется) на разрешение сделки;
- документы на участников сделки продавца и покупателя;
- разрешение органов опеки и попечительства в случаях, предусмотренных законодательством.

Для юридических лиц:

- учредительные документы (копии устава и учредительного договора);
- копии свидетельств о внесении записи в ЕГРЮЛ и постановки на налоговый учет;
- документы, подтверждающие полномочия представителя юридического лица (копия приказа о назначении на должность, протокола об избрании, доверенности и т. д.);
- бухгалтерский баланс на последнюю отчетную дату (формы № 1 и № 2);
- информация о возникновении и переходе права собственности на объект недвижимого имущества (копии договоров, полная выписка из домовой книги и т. д.).

Помимо перечисленных документов, для заключения договора титульного страхования необходимы:

- заполненное заявление на страхование;
- документы, подтверждающие стоимость страхуемого имущества (для оценки имущества на место выезжает специалист страховой организации).

Стоимость страхового полиса зависит от следующих факторов:

- стоимости страхуемого имущества;
- срока страхования;
- условий эксплуатации или содержания имущества;
- характеристик конструктивных элементов;
- степени риска;
- наличия средств охранной и пожарной сигнализации.

Когда имущество не признается страховым

Случай, в результате которого был причинен ущерб имуществу человека, не признается страховым, если он наступил из-за:

- воздействия ядерного взрыва, радиации или радиоактивного заражения;

- военных действий и мероприятий;
- гражданской войны, забастовки и т. д.;
- изъятия, конфискации, ареста, реквизиции или уничтожения застрахованного имущества по распоряжению государственных органов;
- дефектов в застрахованном объекте, если они были неизвестны и скрыты страхователем от страховщика;
- обвала строения или его части, если обвал не был вызван страховым случаем;
- незаконных действий государственных органов, органов местного самоуправления либо должностных лиц этих органов (в том числе в результате издания этими органами и должностными лицами документов, не соответствующих законам и правовым актам).

Что касается имущества, находящегося в загородном строении, оно может быть застраховано только в случае страхования основного строения. Имущество считается застрахованным по адресу, указанному в страховом полисе и только в конкретном месте. Поэтому при страховании имущества в полисе должно быть четко указано место его нахождения (дом, баня и т. д.). Договор страхования не действует во время перевоза имущества на другое место.

Строительные и отделочные материалы принимаются на страхование только при условии их хранения в закрытом помещении, расположенном на огороженной территории.

Страховой договор в пользу третьих лиц

Вы можете заключить страховой договор в пользу третьих лиц (или выгодоприобретателей). Выгодоприобретателем в договоре страхования может быть указано лицо, имеющее страховой полис в отношении объекта страхования. Что касается самого страхователя, наличие его страхового интереса не является обязательным.

Если в договоре страхования отсутствует определение выгодоприобретателя, сам страхователь обязательно должен иметь интерес в сохранении страхуемого имущества.

Если страхователь или выгодоприобретатель использует имущество в соответствии с договором аренды, в договоре страхования должны быть указаны условия, устанавливающие ответственность страхователя или выгодоприобретателя за гибель или частичное повреждение имущества.

Для принятия на страхование имущества, используемого на правах залога, аренды, хранения или доверительного управления, в страховую компанию должны быть представлены копии соответствующих договоров. Кроме того, должен быть назначен выгодоприобретатель в лице:

- собственника имущества на основании стандартного договора аренды, залога и т. д.;
- арендатора, доверительного управляющего, хранителя (при наличии в соответствующих договорах указания на передачу риска утраты и повреждения имущества к арендатору, доверительному управляющему и т. д.).

Следует учитывать, что договор страхования может быть заключен лишь в пользу лица, имеющего законный интерес в отношении страхового имущества. Если страховое помещение находится в долевой собственности, выгодоприобретателями должны быть назначены все собственники данного жилого помещения в части их долей.

Факторы риска наступления страхового случая

Оценка того или иного риска заключается в определении существенных факторов, влияющих на риск, и применении к базовым тарифным ставкам повышающих или понижающих коэффициентов. Оценка риска складывается из следующих составляющих:

- определение наличия риска (страхование возможно только при наличии опасности);
- опасность (событие, которое влечет за собой убытки, например, кража, пожар и т. д.);

– определение влияющих факторов и оценка уровня риска.

Влияющие факторы – это те, которые сами по себе не являются причиной повреждений, но могут в большой степени уменьшить или увеличить воздействие опасности на объект (размер ущерба). Например, при страховании от наводнения влияющим фактором является удаленность дома от реки.

Влияющие факторы могут быть как материальными, так и нематериальными. Материальные факторы определяют физические параметры риска, например тип конструкции здания, фундамента, системы безопасности и т. д. Например, по материальному фактору деревянное строение будет более опасным, чем кирпичное при риске пожара. Дорогое имущество принесет больше убытков, чем дешевое (распространяется на все риски). Данные параметры раскрывают физическую сущность объекта страхования и связанную с ним опасность.

Нематериальные факторы характеризуют субъективные аспекты, способные оказать влияние на последствия и возможность реализации риска. Нематериальный фактор связан с намерениями и действиями самого страхователя. В данном случае имеют значение его отношение к страховому имуществу, состояние здоровья, профессиональная деятельность и материальное благосостояние.

При оценке рисков из всех влияющих факторов выбираются наиболее существенные. Информация, которая предоставляется страховщику в письменной форме, называется существенной (статья 944 ГК РФ). Данная информация представлена в полисе и заявлении-описи. Страховщик должен собрать и проанализировать полученную информацию. Результаты учитываются через систему скидок и надбавок к базовому тарифу.

Осмотр страхуемого имущества

Перед заключением договора страхования, как правило, проводится визуальный осмотр страхуемого имущества. Это делается в следующих целях:

- получение исходной информации для оценки страховой стоимости;
- определение физического износа имущества;
- выявление факторов, влияющих на оценку риска (функциональный износ, тип грунта, ландшафта; близость водоема, состояние системы охраны; состояние газовых, отопительных, энергетических, водопроводных и канализационных коммуникаций, наличие решеток на окнах; соответствие электрооборудования и систем отопления требованиям пожаробезопасности);
- выявление видимых дефектов имущества и указание на них в заявлении-описи.

При осмотре особое внимание уделяется состоянию электрооборудования, а также водопроводной, отопительной и канализационной систем. Например, если электрооборудование в страхуемом жилом помещении находится в ненадлежащем состоянии, риск «пожар» в договор не включается. При плохом состоянии водопроводной и канализационной систем в страховой договор не включается риск «залив».

Франшиза

На снижение стоимости может повлиять франшиза (от лат. franchise – «льгота, вольность» – личная материальная ответственность застрахованного лица), освобождающая страховую компанию от возмещения небольшого ущерба страхователя. Например, вы оговариваете в полисе страхования, что сами оплачиваете ущерб, не превышающий 200 долларов, или что при страховом случае компания выплачивает вам на 200 долларов меньше, чем составляет реальная сумма ущерба. Последний вариант называется безусловной франшизой.

Условная франшиза предполагает, что при страховом случае компания не возмещает

вам ущерб меньше установленного размера франшизы и полностью компенсирует ущерб, превышающий ее.

Условная франшиза выгодна тем страхователям, для которых существует определенный порог целесообразности предъявления претензий по ущербу. Предположим, клиент – деловой и занятой человек, у него нет времени на посещение страховой компании и сбор справок с целью получения компенсации по незначительному ущербу. Размер ущерба в 5–6% от суммы страхования для него незначительный, и ему выгоднее принять личное участие в устранении последствий страхового случая. При этом он получает скидку.

Безусловная франшиза предполагает, что определенная часть убытков страхователя не подлежит возмещению страховой компанией в соответствии с договором страхования. Если размер ущерба меньше установленной франшизы, расходы по его возмещению полностью возлагаются на страхователя. Во всех остальных случаях размер суммы страхового возмещения уменьшается на величину безусловной франшизы. Безусловная франшиза используется в следующих случаях:

- страхование строений в местности с повышенной криминогенной обстановкой;
- страхование строений, расположенных вблизи воинских частей, железнодорожных путей, станций, автострад, населенных пунктов, не имеющих достаточного финансового обеспечения;
- страхование отделки со следами косметического ремонта на потолках и стенах кухни, ванной, комнаты и прихожей; со следами косметического ремонта в квартирах, расположенных на последних этажах; в домах и квартирах с повышенным износом систем центрального отопления, горячего и холодного водоснабжения, канализации.

Другие способы снижения тарифной ставки страхования

Существует вариант страхования, при котором страховая сумма устанавливается ниже страховой стоимости имущества. В этом случае страхование обойдется вам дешевле. В зависимости от того какую систему страховой ответственности вы выберете, возможны два варианта – пропорциональная или система первого риска.

При пропорциональной системе страховая сумма ниже страховой стоимости имущества и при частичном его повреждении размер выплаты определяется в той же пропорции к сумме реального ущерба, что и отношение страховой суммы к стоимости.

Страхование по системе первого риска будет стоить дороже. В данном случае неполная страховая сумма ограничивает предельное значение размера ущерба. Все, что ниже это значения, выплачивается полностью. Превышение ущерба над страховой суммой не оплачивается.

Система первого риска используется страховыми компаниями достаточно редко. Кроме того, согласно статье 949 ГК РФ в России автоматически устанавливается пропорциональная система. Исключение составляют случаи, когда договором предусмотрено иное.

При заключении договора следует обратить внимание на то, возможно ли уменьшение страховой суммы на величину возмещенного ущерба, или же она будет оставаться постоянной величиной независимо от наступления страховых случаев.

Как упростить заключение страхового договора

Некоторые страховые компании предоставляют страхование без осмотра имущества. Это очень удобно, поскольку не нужно оценивать реальную стоимость имущества и отдельных его элементов, вызывать специалистов.

В таких случаях устанавливаются небольшие страховые суммы и стандартные нормы ответственности по каждому конструктивному элементу строения, а также более высокие

тарифы. Последнее необходимо для компенсации риска недобросовестного поведения страхователя. Следует учитывать, что при страховом случае учитывается не столько реальный ущерб, сколько установленные в договоре лимиты.

Однако страхование без осмотра имущества невозможно при страховании объектов с высокой стоимостью (элитные дома) и некоторых видов имущества (ценности). При таком страховании обязательно проводится экспертиза страхового объекта и определяется его реальная стоимость.

Выгоден ли дешевый договор страхования

Прежде чем заключать договор страхования, обязательно изучите правила и условия, предлагаемые страховщиком. Дело в том, что низкая стоимость полиса, как правило, обусловлена узким покрытием возможных рисков. Следует учитывать, что некоторые страховые компании используют условия и оговорки, которые могут не только уменьшить размер выплаты, но и поставить под сомнение сам ее факт. Например, при страховании жилого помещения от риска «кража» страховая защита предоставляется лишь при условии, если будут обнаружены признаки взлома. В страховании риска «пожар» могут быть исключены случаи нарушения жильцами правил пожарной безопасности, эксплуатации газовых и отопительных приборов и т. д.

Договор страхования на таких условиях, несомненно, обойдется вам дешевле, однако защита, которую он предоставляет, настолько мала, что получить полноценную компенсацию при страховом случае будет довольно затруднительно.

Помимо этого, особое внимание следует обратить на перечень рисков, которые указаны в договоре. Учтите, страховщик ответственен только за те риски, которые указаны в договоре. Например, если имущество было застраховано от залива, залив случился, но вещи не пострадали, а были украдены, вы не получите возмещения ущерба, поскольку имущество не было застраховано от риска «кража».

Таким образом, предпочтительнее оформить более дорогой договор страхования с широким покрытием, в частности, по перечню страхуемых рисков.

Снижение стоимости полиса возможно и без ущерба для необходимого страхового покрытия. Мы рекомендуем вам застраховать имущество на неполный срок, иными словами, на тот период, когда защита действительно необходима. Например, имущество, находящееся в загородном доме, можно застраховать на зимнее время. Если вы сдаете дом в аренду, его можно застраховать на полный срок сдачи.

Кроме того, вы можете выделить конструктивные элементы страхуемых объектов, которые подвержены наибольшему риску при страховом случае.

Ответственность при страховании

Профессионалы рынка недвижимости (нотариусы, оценщики, риелторы, регистраторы сделок), без которых не обходится ни одна сделка, согласно законодательству Российской Федерации несут ответственность за свои действия при совершении сделок. Это позволяет страховать их гражданскую ответственность за причинение вреда третьим лицам.

Однако необходимо учитывать, что в случае возврата приобретенного объекта недвижимого имущества или его части бывшему собственнику по оспоренной сделке ни риелтор, ни нотариус не обязаны выплачивать покупателю жилья денежные средства при условии лишения его прав собственности из-за отсутствия прямой вины.

Даже в том случае, если риелтор заключил договор страхования профессиональной ответственности и его вина доказана, выплата страхового возмещения не будет превышать стоимости его услуг. Дело в том, что в данном случае застраховано качество работы

риелтора, но не права на приобретенный при посредничестве риелтора объект жилой недвижимости.

Такая ситуация в большинстве случаев обусловлена тем, что в договор об оказании риелторских услуг не включается пункт об ответственности риелтора за расторжение сделки. Таким образом посредник только оказывает услуги в поиске необходимого объекта недвижимости, в сборе и проверке документов. При этом путем различных оговорок исключается правомерность требований клиента, которые последний имел бы право предъявить согласно закону «О защите прав потребителей».

Что делать, если наступил страховой случай

Наиболее частым и тяжелым по последствиям страховым случаем является *пожар*. Необходимо вызвать пожарных, даже если огонь был потушен без них, и официально зафиксировать происшествие.

Противоправные действия третьих лиц – самый распространенный после пожара страховой случай. Для выплаты страхового возмещения по нему необходимо обратиться в милицию и возбудить уголовное дело по соответствующей статье УК РФ.

Залив, как правило, происходит в результате прорыва труб парового отопления, водопровода или канализации. Некоторые страховые организации включают в данную группу риски по затоплению внешними водами. Если произошел залив, необходимо вызвать представителей эксплуатационных служб, которые составят акт.

Стихийные бедствия в настоящее время происходят все чаще. Данный случай классифицирует гидрометеорологическая служба. В данном случае следует сразу обращаться в страховую компанию.

Взрыв газа случается довольно редко, но наносит существенный ущерб. Помимо пожарных, необходимо вызвать представителя горгаза или аналогичной областной организации. Он составит акт и установит причины взрыва.

Удар молнии – крайне редкий случай для средней полосы России. Как правило, молния бьет в дома, не оборудованные громоотводом. В случае удара молнии необходимо сразу обращаться в страховую компанию.

Падение объектов происходит крайне редко. По словам страховщиков, значительный ущерб может нанести только падение самолетов и вертолетов. В этом случае нужно вызвать милицию и составить необходимый протокол.

Перспективы страхования загородной недвижимости

По прогнозам аналитиков, впоследствии рынок страхования загородной недвижимости будет постепенно развиваться в соответствии с общим развитием рынка имущественного страхования, а также с учетом того, что ежегодно появляется все больше объектов загородной недвижимости.

В настоящее время страхование загородной недвижимости пользуется особой популярностью у владельцев коттеджей и особняков стоимостью от 100 000 долларов, однако в последнее время наблюдается заметное увеличение спроса со стороны владельцев менее дорогих объектов недвижимости.

Следует отметить, что 90 % страхуемого загородного имущества принимается на страхование даже без осмотра и лишь 10 % дач и небольших загородных домов принимается на страхование после предварительного осмотра.

Основной причиной нежелания россиян страховать свое имущество является недостаток материальных средств. Часто люди выбирают между страхованием квартиры и машины, а на полное страхование всего имущества у большинства просто не хватает денег.



УСЛУГИ РИЕЛТОРА

В настоящее время ни для кого не секрет, что рынок недвижимости наводнен мошенниками. Однако, к сожалению, несмотря на бесконечные истории о недобросовестных риелторах, люди продолжают попадаться на их уловки. Многие ошибочно полагают, что обращение в агентство недвижимости гарантирует им порядочность риелтора.

Каким же образом нас обманывают люди, которым мы доверяем ход сделки купли-продажи? Наиболее распространенным способом подобного рода обмана является требование оплаты услуг, которые по закону относятся к стандартному перечню услуг, оказываемых агентством недвижимости. Для многих это может показаться несущественным, однако дополнительные расходы на бланки, распечатки и копии – неправильная тенденция. Дело в том, что ни одна риелторская организация, дорожающая своей репутацией на рынке недвижимости, не позволит себе подобную мелочность. Поэтому, столкнувшись с такими риелторами, предпочтительнее отказаться от их услуг.

Кроме того, среди агентов недвижимости есть много желающих заработать дополнительно на просмотре объектов. Наиболее распространенный вариант – когда с клиента требуют деньги за осмотр квартиры. Следует иметь в виду, что в большинстве агентств недвижимости оплата за такую услугу не предусмотрена. Более изобретательные риелторы могут сказать клиенту о том, что спрос на осмотр данного объекта очень высок и в связи с этим должен оплачиваться. Разумеется, суммы за подобные «услуги» невелики, однако мошенничество остается мошенничеством.

Еще одной уловкой риелторов являются операции с оставшейся мебелью. Нужно помнить, что, если владелец дома предусмотрел дополнительную плату за оставшуюся мебель, она уже включена в общую стоимость объекта. Нередко случается и так, что владелец дома, посчитав, что мебель ему не нужна, и не стоит больших денег, оставил ее в качестве подарка новым жильцам. Риелторы в этом случае говорят, что, помимо стоимости покупаемого дома, вы должны оплатить и мебель.

В этом случае рекомендуется сказать риелтору, что дом вас устраивает, но за мебель вы платить не собираетесь. Как правило, в подобных ситуациях риелторы сначала скидывают цену на мебель, и, если клиент твердо стоит на своем, полностью снимают дополнительную стоимость.

К сожалению, профессиональных специалистов на рынке недвижимости единицы, поэтому неудивительно, что риелторы заключают сделки с максимальной выгодой для себя и минимальной для клиента.

Ложная конкуренция

Для того чтобы сработала эта уловка, достаточно более или менее разбираться в человеческой психологии. Людям, как правило, нужно не то, что достается им просто так, а то, за что нужно побороться. В данном случае с целью как можно быстрее продать дом риелтор говорит потенциальному покупателю о том, что на этот объект у него уже два или даже три претендента, преподнося товар в самом лучшем свете.

Помимо перечисленного, в арсенале риелтора есть еще один вид ложной конкуренции. Предположим, вам нужно как можно быстрее продать или сдать в аренду свою недвижимость, и вы обращаетесь одновременно в несколько риелторских агентств, рассчитывая на то, что, конкурируя между собой, они быстро найдут желающего приобрести недвижимость. На деле же все происходит совершенно иначе. Для того чтобы продать недвижимость быстрее своих конкурентов, риелторы вместо того, чтобы осуществить сделку с максимальной выгодой для вас, будут уговаривать вас снизить цену.

Разумеется, вы можете возразить, приведя тот довод, что вознаграждение риелтора выражается в процентах от суммы сделки, а соответственно, ему невыгодно занижать цену на вашу недвижимость. Однако в условиях такого рода конкуренции все выглядит иначе. Дело в том, что при условии снижения цены риелтор потеряет определенную сумму денег, а в случае, если его опередит конкурент, не получит ничего. А теперь поставьте себя на место риелтора и подумайте, как бы поступили вы?

Точно такая же ситуация возникает, если покупатель обращается в несколько риелторских агентств для подбора вариантов покупки недвижимости. Допустим, клиент обратился в агентство недвижимости с просьбой подобрать ему земельный участок с домом в отдаленном от города районе. Как известно, таких вариантов достаточно, но они не пользуются спросом. Таким образом, несколько риелторских организаций ищут подходящие варианты. Собственник необходимого покупателю объекта недвижимости видит, что спрос на его недвижимость растет. Что он сделает? Разумеется, поднимет цену или приостановит продажу в ожидании еще более высокого спроса. Ведь он же не знает, что все агенты работают по поручению одного человека. Таким образом, можно сделать закономерный вывод, что ложная конкуренция не только не помогает покупателю, но и усложняет процесс поиска нужного объекта недвижимости.

Бесплатные услуги

Это еще один миф рынка недвижимости, в который, как ни странно, верят потенциальные продавцы и покупатели. Он основывается на подмене понятий, необходимой для пополнения собственной базы предлагаемых объектов.

На деле это выглядит следующим образом: вы обращаетесь в агентство и вам предлагают бесплатные услуги, но вы ведь понимаете, что ничего бесплатного в нашей жизни не бывает, особенно на рынке недвижимости, где все построено на извлечении максимальной выгоды. Итак, вы хотите продать через риелторскую организацию загородную недвижимость за 1 млн 500 тыс. рублей. Имейте в виду, что ваша недвижимость будет продаваться не за установленную вами сумму, а со значительной наценкой, например за 1 млн 700 тыс. рублей, что, безусловно, означает более длительный срок поиска покупателя и оформления сделки.

Помимо этого, остается загадкой, какая сумма сделки будет указана в договоре купли-продажи. Если 1 млн 500 тыс. – продавец не получит 200 тыс., поскольку оплатит ими работу

риелтора, что никак не согласуется с понятием «бесплатно». Если в договоре будет указано 1 млн 700 тыс., согласится ли покупатель на подобные условия? Ведь эти 200 тыс. он не сможет использовать в качестве льготы для подоходного налога и, разумеется, не получит их назад, если по каким-либо причинам сделка будет аннулирована. Таким образом, получается, что услуги риелторов оплачиваются самим продавцом недвижимости и, как правило, в неопределенном объеме.

Меры предосторожности

Для начала следует четко уяснить, что истинная конкуренция между риелторами проявляется в величине четко обозначенных расценок на свои услуги, прозрачности отношений с клиентами, а также четких и ясных формулировках договоров.

Прежде чем заключать договор, необходимо внимательно прочитать условия, на которых с вами будет работать та или иная риелторская фирма, и из всех имеющихся вариантов выбрать один, наиболее предпочтительный для вас. Если по каким-либо причинам работа риелтора вас не устраивает, следует расторгнуть договор и заключить с другой фирмой, поскольку только таким образом вам удастся избежать ложной конкуренции.

Никогда не забывайте, что риелтору совершенно невыгодно работать на вас бесплатно, и, если вы хотите получить какую-либо услугу, имейте в виду, что вам придется за нее заплатить. Еще одним немаловажным критерием выбора агентства недвижимости является способ определения стоимости услуг. Если процент от сделки или цена объекта недвижимости не зафиксирована в договоре, риелтор может варьировать сроки и цену.

Оптимальным вариантом является вознаграждение, выраженное фиксированной суммой, возможно, с премиальными в случае улучшения условий (условия и сумма премиальных также оговариваются в договоре). Только при таких условиях у риелтора будет интерес к четкому выполнению условий договора.



ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ В КРЕДИТ

В настоящее время на рынке загородной недвижимости не отработаны схемы ипотечного кредитования. Многие банки предлагают подобные программы, однако на деле

оказывается, что получить ипотечный кредит на квартиру в городе проще, чем на небольшой загородный дом.

Первоначальный взнос при получении кредита на строительство коттеджа составляет 30 % от его стоимости. Дело в том, что ипотечное кредитование загородной недвижимости только начинает развиваться и число банков, реализующих такие программы, невелико. Процедура сталкивается с несовершенством законов, юридическими нарушениями при строительстве, неправильно оформленными документами на право собственности. Как уже отмечалось выше, для оформления права собственности на объект необходимы разрешение на строительство и утвержденный проект, акты подключения к всевозможным сетям и магистралям. В случае приобретения загородного дома по ипотечному кредиту речь идет о двух объектах недвижимого имущества – доме и земле.

Большинство сложностей связано с землей. Как правило, у продавца дома отсутствуют права на земельный участок. Кроме того, права собственности может не быть и у застройщика. Еще одним риском для банка является ликвидность таких объектов. Любой загородный дом – индивидуальный товар. Кроме того, у каждого покупателя собственные предпочтения, касающиеся месторасположения загородного дома, близости к воде и лесу, планировки дома, инженерных систем и т. д.

В результате то, что предпочитает один покупатель, может не соответствовать вкусу другого. Таким образом, у банка нет уверенности в том, что он сможет реализовать дом в случае несостоятельности заемщика. Продажа коттеджей осложняется еще и тем, что они значительно дороже квартир. Поэтому с целью снижения рисков банки предъявляют высокие требования к загородным домам как к объекту кредитования. Это высокие процентные ставки (до 25 % годовых) и множество других ограничений от поручительства до условия заложить другой объект недвижимого имущества, являющийся собственностью заемщика.

Минимальная сумма кредита, как правило, составляет 15–20 тыс. долларов, а максимальная зависит от банка. В среднем условия кредитования загородной недвижимости следующие. Если загородное жилье приобретается на вторичном рынке, процентные ставки составляют 11–18 %. В случае приобретения строящегося дома – 12–20 %. Таким образом, при покупке загородного дома в кредит процентная ставка на 2–4% выше, чем при покупке квартиры.

Процедура оформления ипотечного кредита на приобретение загородной недвижимости предполагает обязательную оценку объекта, страхование объекта, а также страхование здоровья и жизни заемщика. Стоимость оформления перечисленных документов составляет до 5 тыс. долларов.

Кроме того, существует сложность подтверждения доходов заемщика. Учитывая высокую стоимость дома и земельного участка, банк вправе потребовать подтверждение наличия существующего дохода. Большой размер кредита при ипотечном кредитовании загородной недвижимости является проблемой как для банка, так и для заемщика. Чем выше стоимость приобретаемого загородного дома, тем большим по сумме будет первоначальный взнос.

Однако, несмотря на все сложности, интерес к покупке загородной недвижимости в настоящее время выше, чем при покупке городской недвижимости. Следует отметить, что ипотечные кредиты, как правило, интересуют тех, кто имеет собственные накопления около 500 тыс. долларов. Поскольку цены на загородную недвижимость значительно выросли, эти покупатели не могут найти подходящее предложение в пределах имеющейся суммы и пользуются услугой ипотечного кредитования.

Как правило, заемщиками становятся покупатели в поселках эконо- и бизнес-класса, а клиенты элитного сегмента предпочитают использовать собственные средства или оформлять кредиты в дружественных банках.

Довольно интересно, что ипотечное кредитование загородного жилья становится актуальным как на первичном, так и на вторичном рынке недвижимости. Большинство

покупателей загородной недвижимости предпочитает новостройки, однако существующие ипотечные программы вынуждают их приобретать недвижимость на вторичном рынке.

Проблемы при ипотечном кредитовании связаны и с оформлением загородных домов по полной стоимости. Непросто найти продавца, который согласился бы в договоре купли-продажи указать полную стоимость продаваемого объекта недвижимости. Кроме того, большинство современных коттеджей находится в собственности не менее 3 лет, в результате чего возникает сложность с уплатой подоходного налога продавцом.

Одним из поводов для отказа в выдаче ипотечного кредита на загородную недвижимость становится статус земли. Такое случается, если земля, на которой расположен загородный дом, ранее имела сельскохозяйственное назначение и была некорректным образом переведена в другую категорию земель.

Следует отметить, несмотря на множество неясностей, которые существуют в системе ипотечного кредитования загородной недвижимости, профессиональные участники рынка недвижимости предполагают, что со временем данная ветвь ипотечного кредитования получит дальнейшее развитие.

По признанию экспертов, ипотечное кредитование является бизнесом менее прибыльным, чем кажется на первый взгляд, однако банки все же продолжают заниматься им. И причина не только в том, что на развитии ипотеки настаивают президент и правительство. По данным Росстата, объем денежных доходов населения, по сравнению с прошлым годом, вырос на 22,5 % и количество займов на жилье стремительно растет.

В настоящее время кредиты на покупку жилья под залог недвижимости выдают 350 банков в 77 регионах страны. В Москве действует около 300 ипотечных программ. Что же привлекает банки, учитывая, на первый взгляд, невыгодные условия ипотечного кредитования? Что касается приобретения городского жилья, ипотечное кредитование является сравнительно нерискованным предприятием. В данном случае речь идет о крупном долгосрочном займе, и само собой разумеется, что невозможно проверить уровень кредитоспособности заемщика за час с помощью минимума фактической информации, предоставленной желающим оформить кредит.

Поэтому в данном случае невозвраты являются исключением и обусловлены увольнением с работы, ухудшением материального положения человека, необходимостью непредвиденных трат. Фактов мошенничества, по признанию самих банкиров, нет.

По мнению экспертов, одним из основных показателей серьезной репутации банка является наличие программ ипотечного кредитования. Это свидетельствует о том, что банк солидный и может позволить себе организовать эффективную систему рискменеджмента.

На основании вышеизложенного можно сделать вывод, что интерес со стороны банков к развитию ипотечного кредитования весьма значителен, а вот с потенциальными заемщиками дело обстоит несколько иначе. Дело в том, что в течение последних нескольких лет российская ипотека развивалась в условиях сложной экономической ситуации, решающее воздействие на которую оказал финансовый кризис в 1998 г. Только к 2000 г. система ипотечного кредитования начала набирать обороты. В коммерческих банках стали разрабатываться и реализовываться жилищные программы, опирающиеся на действующую правовую базу в области ипотеки.

В настоящее время число людей, желающих взять долгосрочный кредит в банке, остается сравнительно небольшим. Это и является причиной того, что в кредитных портфелях банков на ипотечное кредитование приходится не более 2 %. Для того чтобы привлечь клиентов, банки смягчают условия кредитования: снижают процентные ставки, ускоряют процедуру выдачи кредитов. Последним нововведением в этой области является отказ от взимания первоначального взноса при выдаче ипотечного кредита. Несколько крупных банков, в число которых

входят Внешторгбанк и Банк Москвы, уже заявили о начале реализации программ ипотечного кредитования с нулевым взносом.

Нулевой взнос привлекает клиентов, которые в настоящее время не могут позволить себе выплату 10 % от общей стоимости недвижимого имущества. Таким образом, банк исключает взнос и получает новых заемщиков. На первый взгляд, все обстоит превосходно, однако есть повод задуматься. Отсутствие у человека средств, необходимых для оплаты первоначального взноса, в большинстве случаев свидетельствует о нестабильном доходе, а это большой риск как для банка, так и для самого заемщика. В подобные ситуации часто попадают люди, не способные жить в соответствии со своим материальным достатком. Они оформляют кредиты и откладывают выплаты на потом, что чревато серьезными проблемами. Разумеется, вероятность невозврата в таких случаях существенно возрастает.

Кроме того, по мнению экспертов, люди, не выплачивающие первоначальный взнос (иными словами, не выплачивающие за жилье собственные деньги), могут отказаться от своего долгового обязательства гораздо легче, чем те, кто выплатил немалую сумму в рамках первоначального взноса.

Несмотря на все вышесказанное банки все же идут на обдуманый риск. Причина заключается в том, что отказ от первоначального взноса является оборотной стороной высоких цен на недвижимость. При условии их дальнейшего роста размеры кредитов будут увеличиваться, поэтому для банков более выгодно пойти на риск невозврата, чем потерять потенциального клиента.

Рынок ипотеки в России

Что касается эффективности кредитования, Россия значительно отстает от других стран. Для того чтобы система кредитования работала с учетом всех нюансов, необходимо менять не только ее, но и другие сферы, оказывающие на нее непосредственное влияние. Основными сферами, которые могут задать правильное направление в системе кредитования, являются политическое направление государства, экономический рост, законодательная и исполнительная ветви власти, взаимодействующие с социальной сферой.

Депутаты различных политических партий предлагают свои пути развития государства. Однако, несмотря на многообразие идей, выдвигаемых представителями тех или иных партий, они оказываются общими в плане изменений социальной жизни государства. Одним из основных преобразований в социальной жизни является кредитование. С ним связано множество программ, основная из которых – ипотечное кредитование. Это обусловлено тем, что основную часть населения России составляют люди, нуждающиеся в жилье.

Все банки, занимающиеся ипотечным кредитованием в России, можно разделить на 3 группы:

– Сбербанк России и его филиалы. Этот банк дает большое, по сравнению с остальными банками, количество кредитов. Кроме того, у него самая низкая ставка по выдаваемым ссудам. Однако и процесс оформления необходимых документов занимает значительно больше времени;

– банк «Дельта Кредит», работающий по программе жилищного ипотечного кредитования Delta Credit, Инвестиционного фонда США-Россия и его партнеров. Большинство ипотечных кредитов в Москве выдается в рамках этой программы. Партнерами этого банка являются более 10 банков, которые получают от него долгосрочные займы на выдачу ипотечных кредитов;

– все остальные банки, занимающиеся ипотечным кредитованием. Постоянные клиенты таких банков – крупные клиенты, акционеры, а также менеджеры партнерских компаний.

Все банки, осуществляющие ипотечное кредитование, работают по одной и той же схеме, о которой будет рассказано ниже. При выборе банка-кредитора специалисты

рекомендуют ориентироваться на предельную сумму выдаваемого кредита, срок кредитования, процентные ставки и условия предоставления ипотечного кредита.

Согласно закону при оформлении ипотечного кредита банки предоставляют заемщику налоговые льготы (глава 23 Налогового кодекса), с учетом которых платежи по кредиту составляют не 15, а 6 %. Это объясняется тем, что облагаемый налогом доход граждан уменьшается на сумму, затраченную заемщиком на покупку жилого дома или квартиры, а также на суммы, направленные на погашение процентов ипотечного кредита. Однако данная льгота вступает в силу только после оформления права собственности на недвижимое имущество. В случае если заемщик добивается процентных выплат, после получения кредита он должен будет выплатить налог с материальной выгоды, достигающий 35 %.

За последние два года цены на рынке недвижимости в Москве выросли в среднем на 74 %. На это оказал влияние и психологический фактор. Дело в том, что в этот период, как никогда, велась активная борьба за повышение цен со стороны всех участников рынка – госчиновников, застройщиков, риелторов. В итоге цены на недвижимость в Москве стали недоступными даже для представителей среднего класса, а потому так возрос интерес к ипотечному кредитованию. В частности, это касается новостроек, где спрос на ипотеку имеет место и со стороны клиентов, и со стороны самих застройщиков. Однако массового развития ипотека новостроек не получила. На сегодняшний день на рынке ипотечного кредитования действует более 300 банков, из которых всего 30 предоставляют кредиты на покупку жилья на этапе строительства.

Дело в том, что банки учитывают риск ипотечного кредитования новостроек, особенно в случае отсутствия залога на период строительства и опасения, что объект не будет достроен. Это неудивительно, поскольку до момента сдачи дома в эксплуатацию и оформления документов на право собственности на квартиру заемщика ипотечного кредита объекта недвижимости вообще не существует. При этом все банки признают целесообразность кредитования новостроек, однако на деле к застройщикам и их объектам предъявляются такие требования, что получение кредита становится весьма проблематичным.

Помимо этого, большинство банков рассматривает лишь те объекты, которые продаются по договорам инвестирования и долевого участия в строительстве. Что касается кредитования загородной недвижимости, количество программ оставляет желать лучшего, и нередко сами банки не могут четко сформулировать требования, предъявляемые к объектам.

Таким образом, получается, что банки готовы предоставлять кредиты лишь на те объекты, в строительстве которых они принимают непосредственное участие. Существует еще один прием снижения риска – обязательное страхование на этапе строительства. Конечно, данный вариант выгоден для банков, однако делает ипотечное кредитование еще более недоступным для заемщиков.

Особенности ипотечного рынка

Рынок ипотеки характеризуется определенными особенностями:

- долгосрочностью кредитования;
- обеспечением кредитов недвижимым имуществом, в большинстве случаев жильем, приобретаемым на кредитные средства;
- достаточно низкими процентными ставками по ипотечным кредитам;
- низкой доходностью и высокой надежностью ипотечных бумаг;
- обеспечением государственного контроля за операциями и государственной поддержкой заемщиков и кредитных организаций.

Субъектами ипотечного рынка являются, с одной стороны, заемщики, которым кредит необходим для приобретения жилья, с другой – банки и другие кредитные учреждения,

выдающие ипотечные кредиты, и тем самым расширяющие спектр предлагаемых услуг.

Кроме того, субъектами ипотечного рынка являются продавцы недвижимого имущества (как физические, так и юридические лица), органы государственной регистрации прав на недвижимое имущество, страховые организации, агентства недвижимости, нотариусы, а также органы опеки и попечительства.

Финансовые средства, используемые для ипотечного кредитования, также имеют свои особенности. Для совершения операций, связанных с ипотекой, необходимы значительные объемы денежных средств, поскольку ипотечные кредиты выдаются на срок 10 лет и более.

Ресурсами ипотеки являются депозиты населения и предприятий на счетах банков (депозиты в коммерческих банках, накопительные счета в специализированных ипотечных банках, а также в строительных сберегательных кассах). Кроме того, в качестве ресурсов ипотеки выступают «оптовые» источники, включающие средства пенсионных, страховых и других крупных фондов. Следует отметить, что именно они являются оптимальными для осуществления операций ипотеки.

Характеристики ипотечного кредита

Ипотечные кредиты отличаются друг от друга условиями:

- максимальным размером кредита;
- условиями погашения кредита;
- размером процентной ставки;
- размером регулярного платежа.

При высокой процентной ставке по кредиту регулярные выплаты будут выше, а число заемщиков, соответственно, ниже. А если процентная ставка будет ниже существующего процента инфляции, для ипотечного кредита будут использоваться средства из государственного бюджета для компенсации возможных потерь от инфляции. Кроме того, возможности государственной финансовой поддержки достаточно ограничены, а искусственное занижение процентных ставок не поможет увеличить масштабы ипотечного рынка.

Максимальные сроки кредитования зависят от степени стабильности и прогнозируемости экономической ситуации в стране. Допустимый размер кредита рассчитывается исходя из размера дохода будущего заемщика. Размер регулярного платежа также зависит от дохода заемщика. В данном случае имеет значение и срок кредитования: чем он дольше, тем меньший размер дохода требуется для выдачи кредита, поскольку количество платежей будет выше, а их размеры, соответственно, ниже.

Условия погашения кредита представляют собой выбранный банком вид ипотечного кредита с фиксированной или переменной ставкой процента, равными по сумме или меняющимися от начала к концу срока кредитования платежами.

Вы, наверное, знаете, что ипотечные кредиты могут выдаваться под залог жилой или коммерческой недвижимости. Первые отличаются меньшими объемами каждого кредита и большим количеством заемщиков. Это неудивительно, поскольку кредиты выдаются под залог квартир в городской местности, причем большинство квартир стандартны, и их оценка не представляет особой сложности.

Что касается кредитов под залог коммерческой недвижимости, они не отличаются стандартностью. Дело в том, что объекты коммерческой недвижимости отличаются друг от друга в большей степени, чем объекты жилой недвижимости. Отличия заключаются в месте расположения объекта, его площади, наличии или отсутствии каких-либо обременений и т. д.

Сделки с ипотекой коммерческой недвижимости характеризуются множеством

особенностей, не присущих сделкам с жилой недвижимостью. Например, срок кредитования под залог коммерческих объектов может быть значительно короче, поскольку предполагается, что доход, который будет приносить заложенный объект, позволит заемщику выплатить кредит в более короткие сроки и под более высокие проценты.

Уровни ипотеки

Все операции на рынке ипотеки осуществляются в два этапа. Первый этап, называемый первичным рынком, включает в себя предоставление кредита под залог недвижимости. Учитывая то, что банки предоставляют кредиты на достаточно длительный срок и под невысокий процент, можно сделать вывод, что у них снижается объем доступных денежных средств, необходимых для осуществления сделок.

Таким образом, получается, что для продолжения своей деятельности банку необходимо за максимально короткие сроки вернуть себе отданные деньги. Решение данного вопроса принято называть рефинансированием выданных кредитов. Оно осуществляется посредством вторичного рынка ипотечного кредитования.

Рефинансирование достигается за счет полной уступки прав по выданному тем или иным банком ипотечному кредиту другой (специализированной) организации. В данном случае возникает двухуровневая система: банк – специализированная организация. Существует и другой вариант, осуществляемый за счет выпуска банком, выдавшим кредит, ценных бумаг с оставлением требований по данному кредиту на своем балансе (одноуровневая система).

В первом случае, когда требования по кредиту предоставляются другой организации, последняя объединяет однообразные закладные в пулы и уже под залог этих пулов производит выпуск собственных ценных бумаг.

В соответствии со способом рефинансирования ипотечных кредитов были выделены базовые модели ипотечного кредитования (двухуровневая и одноуровневая), именуемые по названиям стран, где они получили свое дальнейшее развитие.

Двухуровневая модель организации ипотечной системы была признана классической и получила развитие в США. Предпосылкой к развитию ипотечного кредитования послужила Великая депрессия в 30-х гг. XX в., сопровождавшаяся экономическим кризисом и упадком жилищного рынка. В соответствии с указом правительства США были созданы специальные правительственные структуры, страхующие выдаваемые банками ипотечные кредиты. Помимо этого, в 1935 г. было создано Агентство финансирования работ по реконструкции, а уже на его основе Федеральная национальная ипотечная организация Фэнни Мэй. Последняя стала специализированной организацией, характеризующей данную модель ипотечного кредитования как двухуровневую.

Такая структура позволяет поддерживать и регулировать вторичный рынок ипотечного кредитования, а также оказывает значительное влияние на его условия.

Что касается одноуровневой модели ипотечного кредитования, в данном случае банк, выдавший кредит, самостоятельно выпускает ценные бумаги облигационного типа, обеспечивающие ипотечными кредитами и недвижимостью, заложенной заемщиками до получения кредита. Данная система получила наибольшее распространение в странах Западной Европы и сформировалась в процессе развития европейской кредитной системы.

Система стройсбережений

Основное отличие системы контрактных стройсбережений от одноуровневой модели заключается в том, что первая характеризуется замкнутостью и оторванностью от финансового рынка. Суть ее состоит в следующем: в специализированном банковском институте (стройсберкасса) накапливается определенный процент от стоимости будущего жилья, после чего из этих средств выдается кредит на недостающую сумму под низкий

процент. За счет средств от возврата данного кредита приобретают жилье те, кто заключил строительный сберегательный контракт позднее. Следует отметить, что система стройсбережений получила наибольшее развитие в Германии, поэтому носит название немецкой модели ипотечного кредитования.

Если сравнивать вышеперечисленные модели ипотечного кредитования, наиболее выгодной с точки зрения экономического развития является американская модель. Перепродажа выданных кредитов и развитый рынок ипотечных ценных бумаг способствуют росту капитала ипотеки. Если же рассматривать данный вопрос с точки зрения юридической организации и правовых традиций, американская модель чужда европейским правовым стандартам, поскольку основана на англосаксонской системе права.

Структура ипотечного кредитования

В банковском кредитовании постепенная выплата кредитного долга называется амортизацией долга. Сумма, отданная в кредит, носит название долга, тела кредита или принсипала. Возврат кредита подразумевает выплату основного долга и процентов (плата за использование денег). Ставка процента представляет собой отношение дохода к сумме основного долга. Итоговая сумма возврата называется накопленной стоимостью.

Соотношение, в котором в каждый конкретный момент времени возвращаются часть основного долга и проценты, определяет разницу того или иного вида ипотечных кредитов.

Виды кредитования

Наиболее простой и распространенной формой кредитов являются кредиты с фиксированной процентной ставкой, или аннуитетные кредиты. В данном случае при возврате кредита обязательными являются:

- амортизация основного долга равными выплатами;
- возврат фиксированного на весь период кредитования процента, рассчитанного на остаток долга.

Аннуитетные кредиты получили наибольшее распространение в странах, характеризующихся низкой инфляцией и длительными сроками кредитования. Основным их преимуществом является возможность равномерного распределения суммы долга в течение всего периода кредитования, что существенно снижает кредитный риск для банка.

Недостатком кредитов с фиксированной процентной ставкой является то, что в случае роста инфляции выплаты по кредиту не покроют реальных затрат кредитора на его обслуживание. В обратном случае (при снижении инфляции) в невыгодную ситуацию попадает заемщик, поскольку ему приходится существенно переплачивать за кредит.

Для тех, кого беспокоит нестабильная ситуация на рынке, был разработан другой вид кредитов, характеризующийся переменной процентной ставкой. Такой подход к кредитованию предполагает разделение срока кредита на периоды, для каждого из которых определяется индивидуальная процентная ставка. Предельное количество периодов определяется при заключении кредитного договора.

Изменение процентной ставки должно быть или изначально зафиксировано в договоре кредитования, или привязано к изменению какого-либо финансового показателя (уровня инфляции, учетной процентной ставки и т. д.). С учетом того, что данные показатели далеко не всегда отражают истинное положение дел на рынке, кредиторы устанавливают начальную процентную ставку на 1,5–2 пункта ниже по сравнению с кредитованием с фиксированной процентной ставкой.

Данные виды кредитов являются основополагающими. На их основе разработаны другие (производные) кредиты, позволяющие каждому заемщику выбрать оптимальный

способ кредитования.

Кредит с постепенным увеличением выплат характеризуется фиксированными процентной ставкой и сроком выплат. Расчет платежей предусмотрен с ежегодным возрастанием.

Кредит с шаровым платежом предусматривает крупный итоговый платеж, состоящий из основной суммы долга и накопленного кредита по истечении определенного срока действия кредита (или в конце срока кредитования). Данный вид кредита имеет две разновидности. В первом случае до конца срока кредитования необходимо выплачивать лишь основной долг (проценты выплачиваются в конце срока кредитования). В другом случае в течение всего срока кредитования заемщик осуществляет платежи только по процентам (основной долг выплачивается в конце срока). Третий вариант предполагает возврат процентов и частичный возврат основного долга в течение всего срока кредитования (оставшаяся часть долга выплачивается в конце периода кредитования).

Двухшаговый ипотечный кредит предполагает фиксированную процентную ставку и возможность однократного ее изменения до наступления срока окончательного погашения.

В некоторых странах актуальными являются так называемые гибридные ипотечные кредиты, при которых в первые 5–7 лет кредитования процентная ставка по кредиту является фиксированной, а затем может меняться в соответствии с указанными в договоре пределами. Следует отметить, что данный вариант не очень выгоден для заемщика, поскольку в большинстве случаев после окончания срока фиксированной процентной ставки банк устанавливает максимальную новую процентную ставку с целью компенсации недополученной за предыдущие годы прибыли. Правда, заемщик может перекредитоваться путем досрочной выплаты данного кредита и заключения нового на более выгодных условиях.

Виды кредитов в России

В настоящее время большинство кредитов в России выдается при условии фиксированной процентной ставки. Это достаточно удобная система, во-первых, потому что она исключает необходимость сложного расчета, который предполагают все кредиты с переменной процентной ставкой, а во-вторых, в связи с наблюдаемой тенденцией к стабилизации экономики и снижению инфляции фиксированная процентная ставка приносит банку значительно большую прибыль.

Однако следует учитывать, что в договорах большинства банков, выдающих ипотечные кредиты, сохраняется пункт, в котором оговорено, что в случае изменения ситуации на рынке процент по кредиту может быть пересмотрен. Еще одним положительным моментом является то, что при изменении условий кредитования банки снижают ставки по уже выданным кредитам.

Кредиты с производными процентными ставками в России встречаются крайне редко, хотя не исключено, что в процессе развития ипотечного рынка в России будут выдаваться кредиты на различных условиях.

Кредитование под залог недвижимости

Наиболее надежным и распространенным видом кредитования с целью приобретения жилья в настоящее время является получение кредита в коммерческом банке под залог недвижимости. Количество банков, предлагающих услуги ипотечного кредитования, постоянно растет. Наряду с этим появляется большое количество предлагаемых ими программ кредитования.

Разговор об особенностях ипотечного кредитования следует начать с видов залога. Коммерческими банками предоставляются кредиты на покупку следующих видов жилья:

– квартиры на вторичном рынке;

- квартиры в строящихся домах;
- загородные особняки.

Что касается приобретения квартиры на вторичном рынке недвижимости, специалисты рекомендуют выбирать «сталинские» дома 1940-1950-х гг. или более современные (1970-х гг.), с железобетонными перекрытиями и всеми коммуникациями. При этом желательно, чтобы все ранее проживавшие в квартире были сняты с регистрации. Дело в том, что многие банки не предоставляют кредиты под жилье, участвовавшее в нескольких сделках купли-продажи.

В случае приобретения квартиры в строящемся доме в большинстве случаев банки предоставляют кредит, процентная ставка которого на период строительства и до момента оформления права собственности будет превышать базовую ставку кредитования для приобретения жилья на вторичном рынке. При этом необходимо уточнить, на каком этапе строительства должен находиться дом, чтобы банк оформил кредит. Дело в том, что многие банки предоставляют кредит лишь при условии, что дом практически достроен.

Кредиты на загородные особняки, к сожалению, предоставляют не все банки. Однако следует отметить, что данное направление кредитования в настоящее время активно развивается, поэтому ситуация может измениться. Банки, предоставляющие ипотечные кредиты под залог загородной недвижимости, дают заемщику возможность получить кредит на этапе строительства или на готовый дом, а после этого взять дополнительный кредит на отделочные работы. Учитывая, что стоимость загородной недвижимости в достаточной степени превышает стоимость обычной городской квартиры, минимальная сумма кредита в данном случае выше.

Помимо этого, некоторые банки предоставляют кредиты на приобретение жилья в других регионах. Следует учитывать, что в каждом регионе существуют индивидуальные особенности государственной регистрации сделок купли-продажи, осуществляемых с использованием ипотечного кредита, что повышает риски для банков. Закон, регламентирующий регистрацию прав на недвижимое имущество, во всех регионах един.

Требования к заемщику

Для того чтобы предоставить кредит, банки требуют от заемщика следующие данные:

- возраст;
- доход;
- гражданство;
- профессия;
- состояние здоровья.

Заемщику предоставляется кредит, если он старше 18 лет и к моменту полной выплаты кредита не достигнет пенсионного возраста. Однако из этого правила есть исключения. Например, если заемщик – руководитель предприятия, занимается частным предпринимательством, является представителем творческой профессии, банк может предоставить ему кредит и после достижения пенсионного возраста. Следует отметить, что страховые отчисления в этом случае не повышаются.

Доход заемщика должен быть достаточным для того, чтобы он смог получить необходимую сумму кредита. Кроме того, большинство банков требует документального подтверждения дохода заемщика. Если такой документ не предоставляется, банк требует дополнительного подтверждения платежеспособности (гонорары, доходы от сдачи недвижимого имущества в аренду, другие договоры потребительского кредитования и т. д.). Следует учитывать, что заемщикам с неподтвержденными доходами предлагаются кредиты с более высокой процентной ставкой.

Гражданство заемщика для банка принципиального значения не имеет. Основным

критерием при выдаче кредита является подтверждение налоговой декларации о получении заемщиком дохода на территории России. Если основной источник дохода находится в другом государстве, банк потребует дополнительных доказательств платежеспособности заемщика.

В некоторых банках существует перечень профессий, в соответствии с которым получающим доход от данной профессии заемщикам кредит не выдается. Помимо этого, во многих банках (в частности, это касается банков с иностранным капиталом) отмечается различная степень доверия по отношению к владельцам собственного бизнеса и наемным работникам. Предпочтительным считается кредит для наемного работника, поскольку, потеряв работу, он сможет найти другую в соответствии со своей квалификацией. Что касается владельцев частного бизнеса, в случае разорения они скорее окажутся неплатежеспособными.

Следует учитывать, что чем больше сумма кредита, тем больше требований предъявляется банком к здоровью заемщика. Если страховая компания, аккредитованная при банке, откажет заемщику в страховании, сочтя его недостаточно здоровым, банк также может отказать в выдаче кредита. Альтернативным вариантом может быть предложенная страховой компанией повышенная ставка по страховому полису. Данный вариант используется также в случаях, когда возраст заемщика превышает стандартные условия банка. В любом случае для получения кредита на крупную сумму требуется пройти полное и тщательное медицинское обследование.

В оформлении кредита могут участвовать созаемщики. Созаемщики оформляются для того, чтобы дать банку дополнительные гарантии своевременного возврата кредита. Созаемщики участвуют в договоре для удовлетворения требований банка о возрасте заемщика, а также для увеличения дохода в случае, если одного дохода заемщика недостаточно для покупки недвижимого имущества. В качестве созаемщиков могут выступать только супруги. Братья, сестры, родители и другие родственники не могут быть созаемщиками.

Особые условия банков

Большинство характеристик стандартных программ ипотечного кредитования, предлагаемых разными банками, совпадает. В это число входят вид и размер процентной ставки, сроки кредитования, сумма страховых взносов, сроки рассмотрения заявок и выдачи кредита.

Помимо стандартных условий, в каждом банке предлагаются свои особые условия, которые выражаются в следующих параметрах:

- требование подтверждения дохода заемщика;
- минимальные и максимальные суммы выдаваемых кредитов;
- возможность досрочного погашения;
- наличие или отсутствие штрафов за досрочное погашение;
- необходимость участия поручителей;
- требования к заемщику (возраст, профессия, доход и т. д.);
- наличие или отсутствие комиссии за выдачу кредита и стоимость андеррайтинга (проверки платежеспособности).

Условие о подтверждении источников дохода заемщика предполагает набор документов, принимаемых банком для рассмотрения. Чтобы не ошибиться, следует уточнить у служащих банка, рассматривается ли у них только доход, подтвержденный справкой по форме НДФЛ-2 (данная справка предоставляется работодателями в налоговые органы), или же заемщик может предоставить подтверждение дополнительного дохода.

Минимальные размеры выдаваемых кредитов существенно различаются в

разных банках. Следует отметить, что получение минимального размера ипотечного кредита довольно проблематично. Поэтому, если заемщику необходимо взять небольшой кредит (например, для покупки жилой недвижимости на одну комнату больше), ему придется постараться, чтобы найти банк, который выдаст ему кредит на соответствующую сумму.

Досрочное погашение кредита предоставляет заемщику возможность сэкономить деньги на выплате процентов и значительно сокращает общую сумму возврата. Как правило, банки устанавливают мораторий на досрочное погашение кредита на несколько месяцев, а также оговаривают минимальный размер досрочно возвращаемой суммы кредита и штрафные санкции, компенсирующие полное или частичное погашение кредита. В большинстве случаев мораторий устанавливается на срок 3–6 месяцев, а штрафы – 1–3% от остатка кредита.

Особым условием Сбербанка является привлечение поручителей. Все остальные банки предъявляют данное требование лишь при условии невозможности документального подтверждения дохода заемщика.

Помимо перечисленных выше, есть и другие требования к заемщику, а именно:

- минимальный трудовой стаж (не менее 6 месяцев);
- месторасположение работы (должно находиться в том же регионе, где выдан кредит).

Наличие комиссии банка за выдачу кредита и стоимость андеррайтинга выражаются в следующем. Комиссия банка может быть суммой фиксированной или выраженной в процентах от размера кредита. В этом случае заемщик сам решает, какой из вариантов для него оптимален. Оценка платежеспособности увеличивает дополнительные расходы на получение кредита.

Специальные программы кредитования

В результате конкуренции на рынке ипотеки появляется множество индивидуальных схем кредитования, предназначенных для заемщиков, которые не подпадают под стандартные условия 30 %-ного первого взноса и одинаковых по сумме ежемесячных выплат. Таким образом, если заемщик по каким-либо причинам не может оплатить 30 %-ный первый взнос, банки могут предложить ему следующие варианты:

- оформление обычного потребительского кредита до оформления ипотечного кредита и внесение полученной суммы в качестве первого взноса для получения ипотечного кредита;
- использование в качестве первого взноса уже имеющейся недвижимости. При этом стоимость уже существующей недвижимости учитывается при выдаче кредита, но продана она будет лишь после того, как заемщик приобретет новое жилье на кредитные средства.

Если заемщику еще не исполнилось 30 лет, некоторые банки предлагают специальную программу кредитования со сниженным размером первого взноса и выгодным для заемщика размером процентной ставки.

Если заемщик получает гонорары или другие виды высоких нерегулярных доходов, ему предоставляют программу, предусматривающую услугу «кредитное окно». «Кредитное окно» подразумевает, что заемщик самостоятельно выбирает наиболее удобный для себя период года, когда он сможет досрочно погасить кредит или часть кредита с минимальными расходами.

Если заемщик планирует приобрести жилье в строящемся доме, ему следует выбрать одну из существующих программ инвестиционного ипотечного кредитования. В данном случае особое внимание следует обратить на размер процентной ставки на период строительства и до оформления права собственности. В большинстве случаев в данный период процентная ставка выше, чем по кредитам на уже существующую недвижимость. Следует отметить, что в настоящее время заметна тенденция к снижению первоначальной

процентной ставки до уровня обычной.



АРЕНДА ЗАГОРОДНОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Аренда загородных домов – распространенное и обычное явление, однако объем этого рынка является загадкой, поскольку большинство собственников сдает свою недвижимость неофициально, как правило, через знакомых. Аренда обычного загородного дома без удобств и претензий обойдется вам в 200–300 долларов в месяц. Если же деньги для вас не проблема и вы хотите арендовать комфортабельный дом, рассчитывайте на цену в 500 долларов в месяц. При этом следует учитывать, что арендодатели стремятся сдавать загородные дома как минимум на 3–4 месяца (например, с мая по август). Поэтому найти предложения загородных арендодателей на короткий срок (1–2 месяца) будет довольно проблематично.

В настоящее время пользуется популярностью аренда загородных домов в элитном секторе. По данным организации Penny Lane Realty, 50–70 % спроса приходится на аренду загородных домов по цене 1000–5000 долларов в месяц, а 20 % граждан готовы платить до 10 000 долларов в месяц. Основным требованием клиентов после комфортабельности является охрана, поскольку безопасность в настоящее время становится основным приоритетом. Разумеется, если клиенту нужен хороший участок, это также оговаривается. Для большинства желающих арендовать загородный дом большое значение имеет близость к водоему. Граждане, у которых нет автомобиля, обращают внимание на транспортную доступность.

Таким образом, исходя из своих возможностей, вы найдете то, что вам нужно. Если у вас нет времени заниматься подбором загородного дома, предоставьте это риелтору, который выберет оптимальный для вас вариант.

Следует учитывать, что на рынке аренды, как и во всех сферах, связанных с денежными средствами, существует множество аферистов. Прикинувшись добропорядочными арендодателями, они получают выгоду путем незаконного использования чужой собственности. Как правило, аферисты-арендодатели используют два вида афер, а именно:

- продажа снятого загородного дома с участком. Данные преступления в большинстве случаев сопровождаются подделкой документов. Аферисты предоставляют арендаторам фальшивые свидетельства о праве собственности на недвижимость, паспорта и т. д.;

- повторная сдача жилья. Арендодатель сдает в аренду снятое жилье, представившись его собственником. При этом с целью получения выгоды аферист назначает более высокую

арендную плату и требует заплатить за первый и последний месяц найма.

Нередко аферисты требуют предоплату за полгода или год аренды. Следует отметить, что данная схема используется и при добросовестной сдаче загородной недвижимости. В этом случае за долгосрочную оплату арендатору предоставляется скидка.

Таким образом, настоящий владелец недвижимости, придя за ежемесячной платой, обнаруживает незнакомых постояльцев, которые, как выясняется, заплатили за несколько месяцев вперед. Поэтому очень важно обезопасить себя от аферистов на рынке аренды.

По мнению специалистов, единственным надежным способом является заключение договора аренды с проверенными людьми. Иными словами, если вам нужно сдать или снять загородный дом, искать следует среди знакомых. Другой вариант – обращение в агентство недвижимости. Опытные риелторы, несколько лет практикующие подбор арендаторов и арендодателей, сразу видят и отсеивают подозрительных лиц.

Если вам необходимо сдать дом в аренду, выясните наличие следующих условий:

– гражданство Российской Федерации либо документы, подтверждающие законность нахождения иностранца в России. Следует иметь в виду, что за предоставление жилья иностранцу, незаконно находящемуся на территории РФ, предусмотрены штрафные санкции. Определить законность проживания иностранца не так просто, как кажется на первый взгляд. Дело в том, что граждане зарубежных государств могут иметь различный статус в зависимости от целей, срока пребывания и т. д. Для каждого конкретного статуса требуются свои документы.

С другой стороны, как показывает практика, временно проживающие в России иностранцы, как правило, оказываются очень добросовестными и аккуратными арендаторами. Поэтому, если иностранец производит приятное впечатление, имеет постоянную серьезную работу на территории Российской Федерации и готов выплачивать требуемую сумму, убедитесь в законности его пребывания в России с помощью специалиста агентства недвижимости;

– регистрация. Опытные арендодатели отдают предпочтение гражданам, имеющим постоянную регистрацию на территории РФ. Дело в том, что к постояльцу, скорее всего, будут наведываться родственники, а вам не понравится, если ваш загородный дом будет время от времени превращаться в гостиницу. Для того чтобы избежать подобных проблем, следует внести в договор аренды пункт о том, кто имеет право проживать в доме вместе с арендатором.

Помимо аферистов, арендодатель может столкнуться с неаккуратными постояльцами. Для того чтобы защитить домашнее имущество и придомовую территорию, сделайте следующее. В первую очередь составьте описание имущества – вещей, помещений, участка – и его состояния. Как правило, для этой цели оформляется акт в виде приложения к договору аренды, а в самом договоре выполняется соответствующая сноска.

Кроме того, следует периодически посещать сдаваемый загородный дом. Таким образом вы можете контролировать состояние своего имущества и дисциплинировать арендаторов. Арендодатель имеет право потребовать страховой депозит. Данная сумма (как правило, в размере ежемесячной платы) передается арендатором арендодателю при оформлении договора аренды. В том случае, если постояльцы повредят имущество, собственник сразу получит компенсацию из страхового депозита.

Следует также застраховать дом. Это особенно актуально для загородной недвижимости, где возрастает риск повреждений.

Налогообложение при аренде

Сдавая недвижимость в аренду, арендодатель получает доходы, с которых необходимо выплачивать налог государству. Если вы не хотите платить этот налог, можно сделать

следующее:

– заплатить налог на доходы физических лиц, что составляет 13 % от суммы, получаемой за сдачу недвижимого имущества в аренду. Данный налог выплачивается в конце года, в котором был получен доход. Для этого в налоговые органы по месту жительства подается декларация (до 30 апреля). После ее проверки необходимо выплатить рассчитанную сумму налога (до 15 июля).

Если арендодатель опаздывает с подачей декларации, он обязан выплатить штраф (по 5 % от общей суммы налога за каждый полный или неполный месяц просрочки). Опоздание на 180 дней после окончания законного срока чревато штрафом в 30 % от суммы налога плюс по 10 % от суммы налога за каждый полный или неполный месяц просрочки начиная со 181-го дня. Помимо этого, законодательством предусмотрен отдельный штраф за нарушение срока уплаты самого налога (20 % от неуплаченной суммы).

Что касается граждан, намеренно уклоняющихся от уплаты налога и скрывающих свои доходы, им грозит уголовная ответственность по статье 198 УК Российской Федерации (штраф 100–300 тыс. рублей либо лишение свободы на срок до 1 года);

– уплатить налог по упрощенной системе налогообложения (УСН), который составляет 6 % от суммы полученного дохода. Следует учитывать, что платить налоги по данной схеме имеют право только граждане, зарегистрированные как индивидуальные предприниматели.

Для получения статуса индивидуального предпринимателя необходимо собрать ряд документов, заплатить госпошлину и обратиться в Федеральную службу по налогам и сборам. Согласно закону свидетельство о регистрации индивидуального предпринимателя выдается в течение 5 дней. Но на практике вы потратите дополнительное время на получение необходимых документов.

Индивидуальные предприниматели ведут специальную документацию и рассчитывают налог по особой, более сложной схеме, чем при заполнении стандартной декларации при 13 %-ном налоге.

Заключение договора аренды

После того как вы убедитесь в достоверности предоставленной арендодателем информации, необходимо заключить договор аренды. Согласно закону данный договор заключается в письменной форме (статья 674 ГК РФ). Предпочтительнее привлечь к заключению договора юриста, поскольку у риелтора имеется лишь формальный договор, не учитывающий всех особенностей сделки.

Помимо договора, следует составить акт приемки-передачи, в котором перечисляется имущество, находящееся в арендуемом доме. Наличие этого документа дает гарантии как арендодателю, так и арендатору. Необходимо также договориться о сроках и форме оплаты электроэнергии, водоснабжения и других услуг.

Полезные советы арендатору

Как уже говорилось выше, найти дом вашей мечты без посредников довольно проблематично. Кроме того, сами арендодатели в большинстве случаев прибегают к помощи профессионалов. Прочитав объявление в газете и позвонив по указанному телефону, вы, скорее всего, свяжетесь не с владельцем дома, а с посредником. Распространенной ошибкой желающих арендовать жилье является мнение, что объявления, написанные от руки и расклеенные на столбах, писал владелец квартиры. Если приглядеться внимательнее, то можно заметить, что на столбах развешены ксерокопии одного объявления.

Кроме того, необходимо учитывать, что многие агентства недвижимости занимаются продажей информации о сдаваемой в аренду недвижимости. Это происходит по следующей

схеме. Арендатор звонит по указанному телефону, оператор, ответивший ему, говорит, что для получения более подробной информации об интересующем объекте недвижимости необходимо приехать в офис компании и заключить договор о получении услуг. Затем арендатор должен будет заплатить определенную сумму (500-2000 рублей), после чего ему предоставят точный адрес и телефон владельца дома. Затем арендатор сможет отправиться на осмотр дома вместе с риелтором или самостоятельно.

Таким образом, за предоставление информации риелторские агентства просят дополнительную плату. Нередко арендатору сообщают, что интересующий его дом уже сдан в аренду, и предлагают выбрать подходящий объект недвижимости в имеющейся базе данных. В данном случае арендатор может решить, что зря потратил время, и поискать в другом месте, а может и воспользоваться предоставленной информацией.

Разумеется, второй вариант наиболее предпочтителен, однако следует учитывать, что риелторы часто предоставляют устаревшие сведения. Таким образом, большинство предлагаемых квартир уже сдано в аренду, а те, что остались, или не по средствам арендатору, или по каким-либо причинам не удовлетворяют его требованиям.

Если ни один из предложенных вариантов арендатору не подходит, ему предложат оставить свои требования и координаты. Следует учитывать, что часто вопросы, задаваемые риелторами, не имеют никакого отношения к аренде квартиры. Эта информация собирается для того, чтобы риелтор мог представить арендатора владельцу квартиры с самой лучшей стороны. Через некоторое время арендатору начнут периодически звонить сотрудники агентства недвижимости и предлагать различные варианты. Если арендатор в течение нескольких дней отказывается от осмотра дома, риелтор теряет к нему интерес, и звонки постепенно прекращаются.

В процессе осмотра дома также есть свои тонкости. Прежде чем познакомить арендатора с арендодателем, риелтор предупреждает первого о том, что все его попытки связаться напрямую с владельцем дома будут пресекаться. В частности это касается арендной платы.

Необходимо помнить, что риелторы являются сотрудниками частных организаций и никакой ответственности за последствия аренды недвижимости не несут. В большинстве случаев договор арендатора и риелтора заключается по шаблону, в который не включены пункты, предусматривающие ответственность риелтора. Нередко такой договор не заключается вообще.

Нужно иметь в виду, что довольно часто владельцы арендуемой недвижимости вступают в сговор с риелторами и сдают дом нескольким лицам. Помимо этого, арендодатель может не являться владельцем предлагаемого загородного дома. Для того чтобы не столкнуться с мошенничеством, необходимо соблюдать меры предосторожности.

Для начала попросите у риелтора и владельца дома документы, устанавливающие личность (паспорта) и документы на дом или их копии. При этом вы имеете полное право занести в свою записную книжку паспортные данные риелтора и владельца дома. Такие действия обычно настораживают аферистов.

Обязательно проверьте сходство лица, изображенного на фотографии в паспорте, с лицом человека, представившегося владельцем дома или риелтором. Если вам предоставят паспорт старого образца, предпочтительнее отказаться от заключения договора.

Одним из признаков того, что перед вами аферисты, является предложение улучшить ваши условия проживания – привезти телевизор, мебель и т. д. Дело в том, что арендодатель в подобных действиях не заинтересован. Помимо этого, вас должно насторожить плохое знание района, где находится дом. Нелишне будет поинтересоваться, знаком ли владелец дома со своими соседями. Для этого спросите у жителей близлежащих домов, представился ли им владелец дома и кому дом принадлежал до этого.

Полезные советы арендодателю

Если вы планируете сдавать в аренду загородную недвижимость, учитывайте следующие рекомендации. Сдача дома в аренду связана с риском неоплаты аренды арендатором. Помимо этого, нередки случаи, когда арендаторы совершали кражу имущества, находящегося в доме. Поэтому при сдаче недвижимости в аренду следует с осторожностью подходить к выбору постояльцев.

Конечно, предпочтительнее сдавать загородный дом своим друзьям и знакомым, однако на практике это бывает редко. Многие арендодатели ошибочно считают, что для поиска постояльцев нужно давать объявление в газету. Следует учитывать, что в большинстве изданий представлены многочисленные объявления риелторов, поэтому ваше может затеряться среди них.

Оптимальный вариант – звонки по объявлениям желающих снять в аренду загородный дом. По представленным телефонам, как правило, отвечают операторы посредников, которые назначают арендодателю встречу и предлагают кандидатуры на вселение. В этом случае нужно помнить, что заверения риелтора о порядочности и аккуратности будущих жильцов могут оказаться только словами.

Риелторы крайне редко занимаются проверкой сведений, сообщаемых будущими постояльцами, поскольку в случае недобросовестного поведения последних не несут ответственности. Риелтор не ставит подпись в договоре аренды, а лишь присутствует при совершении сделки. Единственное, в чем он может помочь, это заполнить бланки за арендатора и арендодателя.

Учитывая вышесказанное, прежде чем заключать договор аренды, проверьте документы будущего постояльца и запишите его паспортные данные. Вы имеете полное право расспросить его о сфере деятельности, семейном положении, наличии домашних животных, вредных привычках и т. д. Кроме того, стоит обратить внимание на места рождения и последнего проживания претендента на вселение.

Во избежание неприятностей не следует заключать договор аренды на длительный срок. Лучше указать в договоре минимальный срок аренды. Если поведение постояльца будет соответствовать вашим требованиям, вы в любой момент сможете продлить договор.

Постарайтесь периодически приезжать в свой загородный дом и проверять состояние находящегося в нем имущества. Можно поинтересоваться поведением нового жильца у соседей. Лучшими осведомителями являются люди преклонного возраста, именно они как никто другой расскажут вам об интересующих деталях.

Право аренды земли

Земля является основным ресурсом государства, что обуславливает нежелание органов государственной власти и местного самоуправления предоставлять земельные участки в собственность юридическим лицам. Нередко срок таких договоров непродолжителен, например, в Москве, где официальная политика направлена на предоставление земли на срок до 2 лет.

Иногда договоры заключаются на более долгий срок (до 49 лет), что позволяет осуществлять долгосрочные инвестиции в проекты, связанные с использованием арендованных земельных участков. Следует отметить, что в ряде случаев аренда является приемлемой альтернативой собственности как по защите прав, так и по возможностям арендатора в отношении земельного участка.

Особенно актуально право аренды для проектов, связанных со строительством, поскольку при условии наличия на земельном участке здания арендатор имеет право оформить земельный участок под ним в собственность по цене, установленной земельным законодательством.

Таким образом, арендатор не покупает земельный участок по рыночной цене, а пользуется им на правах аренды строит на нем объект недвижимого имущества и затем согласно статье 36 ЗК РФ получает исключительное право на приобретение земельного участка в собственность по государственной цене.

Однако по причине несогласованности и противоречивости норм законодательства на пути стабильного развития предпринимательства возникает ряд сложностей, обусловленных возможным изъятием арендованного земельного участка, досрочным расторжением договора по инициативе арендодателя.

Следует учитывать, что, несмотря на видимые преимущества права аренды, право собственности является наиболее защищенным вещным правом. В большинстве случаев право аренды выгодно лишь тем, что оно является наиболее долгим, но малозатратным путем приобретения права собственности на земельный участок посредством возведения на нем объектов недвижимого имущества.

Ответственность арендатора при использовании земли

В соответствии со статьей 606 ГК Российской Федерации арендатор имеет право владения и пользования арендованным имуществом. А как быть, если земельный участок не используется, и грозит ли в этом случае арендатору прекращение прав на него?

Под неиспользованием земельного участка понимается бездействие арендатора, выражающееся в невыполнении обязательств и требований, установленных законом или договором.

Согласно статье 287 ГК Российской Федерации прекращение прав на земельный участок, принадлежащих арендатору, не владеющему им на правах собственности, ввиду нежелательного использования участка арендатором осуществляется по основаниям и в порядке, установленном земельным законодательством.

Согласно статье 46 ЗК Российской Федерации аренда земельного участка может быть прекращена по инициативе арендодателя при условии неиспользования участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства или жилищного и другого строительства, в указанных целях в течение 3 лет, если более длительный срок не установлен федеральным законом или договором аренды земельного участка, за исключением времени, необходимого для освоения участка, а также времени, в течении которого земельный участок не мог быть использован по назначению вследствие стихийных бедствий или других обстоятельств, исключающих использование земельного участка по назначению.

Итак, для лишения арендатора права аренды на земельный участок необходимо наличие следующих факторов:

- неиспользование земельного участка;
- вид разрешенного использования – сельскохозяйственное производство или строительство;
- срок неиспользования более 3 лет.

При этом дополнительные оговорки, указанные в кодексах, делают применение данных норм невозможным:

- договором аренды или законом может быть установлен срок более 3 лет;
- время, необходимое для освоения участка, не засчитывается в указанный срок;
- неиспользование земельного участка ввиду обстоятельств, исключающих такое использование.

Под обязательствами, исключающими надлежащее использование, понимается, например, потеря денежных средств для инвестиций в результате денежной и других реформ. Следует отметить, что на практике доказательство в суде обстоятельств, установленных как основание для прекращения права аренды, весьма проблематично.

В качестве доказательств использования земельного участка могут быть приведены:

- технико-экономические расчеты;
- сформированная программа строительства;
- закрытый конкурс по выбору подрядчика;
- согласованный график поэтапного производства работ;
- утвержденный бизнес-план создания производства энергетической установки.

Таким образом, доказательства, которыми можно подтвердить факт использования земельного участка, представляются достаточно размытыми, а соответственно, подготовить доказательственную базу для начала судебного процесса не составит труда. Если арендатор все же получил предупреждение уполномоченных органов и стал принимать активные меры по организации строительства, нежелательный исход дела маловероятен, поскольку прекращение права аренды на земельный участок является мерой ответственности, которая должна быть равноценной допущенному нарушению.

В последнем случае арендатор, получив предупреждение, старается добросовестно выполнить возложенные на него обязательства. Интересно, что использование арендованного имущества рассматривается как обязанность арендатора при том, что именно в использовании в данном случае заключается его интерес. Таким образом, можно сделать вывод, что, если арендатор не использует арендованное имущество, но не нарушает принятых на себя обязательств, такое неиспользование не считается нарушением.

Как распорядиться правом аренды

В соответствии с действующим законодательством и разъяснениями Высшего арбитражного суда, арендатор имеет право на передачу своего права аренды третьему лицу. Это может быть осуществлено одним из следующих способов:

- в порядке перенайма;
- путем внесения в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного общества или товарищества;
- путем внесения в качестве паевого взноса в производственный кооператив.

Отдельно следует сказать о вкладе в уставный капитал. В случае если права внесены в качестве вклада в уставный капитал общества, право аренды им может использоваться в течение всего времени, оставшегося до окончания срока аренды. При этом необходимо учитывать, что само по себе внесение в уставный капитал права аренды не является законным основанием для пользования обществом арендованным имуществом.

В данном случае предпочтительнее заключение юридическим лицом и арендодателем нового договора аренды, в котором юридическое лицо, в устав которого внесено право аренды, выступает как сторона договора. Сумма вклада при внесении в уставный капитал общества определяется в соответствии с арендной платой за использование данного имущества в течение периода, на который арендодатель передал свои права. При этом следует учитывать, что регистрирующие органы для регистрации договора передачи права аренды в уставный капитал общества требуют предоставления копий документов оценки, проведенной независимым оценщиком, с предъявлением подлинников.

Перенайм

Договор перенайма имеет несколько названий. На практике его, как правило, называют договором об уступке прав и обязанностей, договором о перемене лиц в обязательстве, а также договором уступки права требования и перевода долга.

Однако, независимо от названия, суть его сводится к переходу к новому арендатору прав и обязанностей по существующему договору аренды в том же объеме, в котором они существовали для прежнего арендатора. Право аренды как право на пользование имуществом всегда сопровождается определенными обязательствами в силу самого факта

пользования. Данные обязательства касаются порядка и условий пользования имуществом, а также его содержания и возврата.

В договоре аренды обязанности всегда сопутствуют правам. Поэтому даже в том случае, если арендатор исполнит свои обязательства в соответствии с договором (внесет арендную плату, произведет усовершенствование имущества), у него не будет права требования в чистом виде, которое он мог бы передать. В любом случае арендатор должен выполнять такие обязательства, как поддержание имущества в исправном состоянии, предотвращение его порчи и т. д.

При перенайме происходит смена арендатора в обязательстве, возникающем из договора аренды, поэтому перенайм должен осуществляться с учетом требований гражданского законодательства об уступке требования и переводе долга. Данная сделка совершается по взаимному волеизъявлению прежнего и нового арендаторов с соблюдением требований к форме, которые предъявлялись к прежнему договору аренды. В случае нарушения этих требований договор перенайма признается недействительным.

Последние изменения в судебной практике существенно упростили процесс перенайма. Арбитражный суд признал, что при данной процедуре нет необходимости добиваться согласия арендодателя, за исключением тех случаев, когда иное установлено договором. Таким образом, передача прав и обязательств по договору аренды допустима и без согласия арендодателя. Единственным условием является уведомление арендодателя о совершении сделки в разумный срок.

Следует учитывать, что в соответствии с пунктом 2 статьи 389 ГК Российской Федерации, если договор аренды подлежал государственной регистрации, соглашение о перенайме также должно быть зарегистрировано. По соглашению сторон договором аренды их права могут быть как расширены, так и ограничены. Например, условие договора аренды, по которому арендатору предоставлено право осуществления перенайма, не противоречит пункту 2 статьи 615 ГК Российской Федерации. По волеизъявлению сторон договора согласие арендодателя может быть выражено в самом договоре, что освобождает арендатора от обязанности получать согласие арендодателя на каждую конкретную сделку.

Расторжение договора по инициативе арендодателя

Общие положения о досрочном расторжении договора аренды установлены гражданским законодательством, а специальные – земельным. Следует отметить, что статья 46 Земельного кодекса «Основания прекращения права аренды земельного участка» ссылается на основания гражданского законодательства. В свою очередь, Гражданский кодекс делает ссылку на земельное законодательство (пункт 2 статьи 287, статьи 450 и 619 ГК РФ).

Договор аренды земельного участка может быть расторгнут по инициативе арендодателя в случае существенного нарушения договора либо его неоднократного нарушения со стороны арендатора. Кроме того, основанием для расторжения договора аренды являются действия арендатора, влекущие за собой порчу имущества, а также невнесение арендной платы более 2 раз.

В соответствии с пунктом 2 статьи 46 ЗК РФ существуют специальные основания для прекращения права аренды земельного участка по инициативе арендодателя, а именно:

- использование земельного участка не в соответствии с его целевым назначением и принадлежностью к определенной категории земель;
- использование земельного участка, влекущее за собой снижение плодородия и ухудшение экологической обстановки;
- неустранение арендатором правонарушений (загрязнение почвы, порча, отравление и т. п.).

Перечисленные основания подпадают также под действие статьи 285 ГК РФ «Изъятие

земельного участка, используемого с нарушением законодательства», которое распространяется и на собственников земельных участков. Что касается таких оснований, как неиспользование земельного участка, изъятие его для государственных и муниципальных нужд, реквизиция земельного участка, они также повторяют соответствующие положения, предусмотренные для собственников земельных участков (статьи 242, 279, 284 ГК РФ).

Следует учитывать, что при этом арендодатель имеет право требовать досрочного расторжения договора аренды лишь после направления в адрес арендатора письменного уведомления о необходимости исполнения принятых обязательств в установленный срок.

С целью последующего доказательства данного факта арендатору отправляется заказное письмо с уведомлением о вручении. В этом письме обычно указывается срок, который арендодатель считает достаточным, поскольку статья 314 ГК РФ, устанавливающая обязанность стороны исполнять свои обязательства в разумный срок, не раз вызывала судебные споры вследствие нечеткости определения самой разумности срока.

Однако пунктом 9 статьи 22 Земельного кодекса было установлено, что, если договор аренды земельного участка заключен на срок более 5 лет, расторжение договора по требованию арендодателя возможно лишь на основании решения суда при существенном нарушении договора арендатором. Иными словами, даже если сам договор аренды предусматривает право арендодателя в одностороннем порядке расторгнуть договор аренды, данное положение не имеет правового значения, и договор может быть расторгнут по решению суда.

Этот пункт считается специальным основанием для досрочного прекращения договора аренды. В этом случае арендодатель должен предоставить суду доказательства существенного характера нарушений договора. В том случае, если нарушения были устранены арендатором в разумный срок, факт нарушений не может служить основанием для досрочного прекращения договора аренды.

Таким образом, специальные основания для досрочного расторжения договора аренды земельного участка, предусмотренные земельным законодательством, направлены на сохранение земельных ресурсов и являются также основанием для изъятия земельных участков у собственников. При этом они не создают для арендатора большей угрозы по сравнению с положением собственника. Следует отметить, что при долгосрочной аренде законодательство дает арендатору дополнительные гарантии, устанавливая обязательный судебный процесс как препятствие на пути одностороннего расторжения договора.

Выгода права аренды

1. Право аренды может быть использовано не менее выгодно, чем право собственности. Следует лишь придерживаться особых требований законодательства и вкладывать инвестиции в земельный участок, находящийся в распоряжении гражданина на правах аренды.

2. Ввиду неиспользования земельного участка прекращение права аренды в большинстве случаев не представляется возможным.

3. Передача прав собственности не составляет особого труда и может быть осуществлена различными способами. В данном случае следует учитывать особенности налогообложения. Нужно отметить, что, по сравнению с правом собственности, возможности арендатора в отношении передачи своих прав по договору аренды существенно ограничены. Однако данное обстоятельство никак не влияет на оборотоспособность самого права аренды, несмотря на законодательные ограничения.

Следует помнить, что право аренды может стать надежной защитой сохранности актива от любых недружественных по отношению к гражданину действий. Например, если собственник сдаст участок в аренду подконтрольной себе организации и его право собственности прекратится, право аренды останется,

поскольку смена собственника не влечет за собой прекращения договора аренды. Здесь право аренды дополняет право собственности в отношении защиты активов предприятия.

Аренда земельного участка имеет множество преимуществ, которые при правильном подходе дают возможность не только сэкономить на расходах, но также оформить право собственности на арендуемый земельный участок по цене существенно ниже рыночной.



НЕСКОЛЬКО СЛОВ О ДИЗАЙНЕ

По мнению архитекторов-профессионалов, дом должен отражать характер, настроение и вкусы владельца. Кроме того, внешний вид дома должен соответствовать его содержанию. Именно поэтому предпочтительнее, когда процессом появления на свет нового дома руководит один человек, продумывая тонкости интерьера до мелочей. Только в этом случае возможно соблюдение гармоничного сочетания цветов и материалов.

Когда все работы выполняются одной фирмой, использующей комплексный архитектурный подход, можно достичь того, чтобы дом гармонировал с окружающей природой, чтобы ландшафт участка дополнял интерьер, а внутри дома все предметы хорошо сочетались друг с другом. Таким образом можно избежать основных ошибок, которые часто допускают владельцы домов, полагаясь исключительно на собственное представление о стиле.

Часто сложности возникают с сочетаемостью архитектурного решения дома и окружающего пейзажа. Казалось бы, что здесь сложного? Имеется участок земли, на котором можно построить дом по выбранному проекту. Однако не все так просто, как кажется на первый взгляд.

Профессионал в первую очередь посмотрит на генеральный план, ознакомится с особенностями ландшафта и лишь затем станет проектировать макет будущего здания. Например, если с одной стороны участка располагается лес, целесообразно задуматься о выходящей на него открытой веранде. Если рядом с домом находится река, имеет смысл спроектировать балкон, с которого можно любоваться ее красотой.

Если же природных красот рядом с участком не наблюдается и пейзаж не располагает к созерцанию, предпочтительнее спроектировать «закрытый» дом –

замкнутый маленький мир, окруженный высоким забором.

При выборе стиля архитектуры заказчики часто не учитывают важности ее соответствия интерьеру дома. В результате создается впечатление, что у владельца дома дурной вкус. Особенно часто это встречается в московских коттеджных поселках. Например, фасад дома выполнен в германском стиле, а интерьер – в стиле минимализма, характерном для юга.

Комплексный архитектурный подход поможет избежать подобных недоразумений. Профессионал не только смоделирует макет самого здания, но и проконтролирует, чтобы интерьер соответствовал фасаду.

Если вы отдаете предпочтение эклектике, она должна быть ярко выраженной, заметной с первого взгляда, чтобы это выглядело не безвкусно, а элегантно. Даже фасады дома могут быть выполнены в разных стилях, например одна стена в стиле роскошной западной виллы, а другая – в провинциальном стиле. Такое сочетание можно встретить в градостроительстве, когда одна стена старого дома, выходящая на широкую улицу, отреставрирована или полностью перестроена, а другая остается в прежнем виде. Следует отметить, что модные городские тенденции особенно актуальны для владельцев загородных домов.

В понятие комплексного архитектурного подхода включается и разработка ландшафтного дизайна. Забор, дорожка, беседка, фонтаны, детская площадка – все эти детали должны соответствовать атмосфере, которой пропитан дом.

Нередко архитекторам приходится сталкиваться с довольно интересными заказами. Например, владелец дома желает, чтобы ландшафт полностью соответствовал оригинальному интерьеру. В этом случае вам могут предложить оригинальный забор, покрытый цветной штукатуркой и демонстрирующий всю историю искусств от Древнего Египта до нашего времени.

Разработка интерьера также входит в обязанности архитектора. Следует учитывать, что это один из важнейших этапов работы. Дело в том, что зачастую у заказчика есть дорогие ему вещи, которые нужно вписать в интерьер, что не всегда сразу получается. Профессионал может превратить ваш загородный дом в деревенский домик, средневековый замок или дворянскую усадьбу, главное определиться, как именно должен выглядеть новый дом. Однако при этом ваш любимый старинный шкаф может не соответствовать выбранному вами же стилю оформления дома. Впрочем, профессионал всегда найдет оптимальное решение.

По словам архитекторов, им часто приходится работать с подобными заказами. Например, в интерьер в стиле минимализма необходимо вписать роскошный диван или комод, выполненный под старину. В данном случае для такого предмета интерьера важно найти правильное место.

Нередко случается и так, что вся концепция дома рождается именно с ярко выделяющегося предмета, который становится центром. Например, у вас есть роскошный бабушкин сундук, который вам очень нравится. В этом случае архитектор будет подбирать предметы интерьера таким образом, чтобы они гармонировали с сундуком и подчеркивали его стиль.

Кроме того, важно, чтобы архитектор сделал правильный выбор в отношении того, от чего следует отталкиваться – детали интерьера или пейзажа за окном.

У специалистов, практикующих комплексный подход, как правило, имеются связи с художниками по дереву, стеклу или ткани. Такие элементы часто имеют особое значение, поскольку могут внести в интерьер оригинальную деталь, подчеркивающую общий фон. Это может быть фреска, резная спинка стула или необычный узор на окне.

Более сложная работа для архитектора – дизайн уже готового дома. Дело в том, что работать с готовым домом гораздо сложнее, особенно если он был построен в 1990-е гг. В этот период считалось модным строить коттеджи из красного кирпича. Архитекторы шутливо называют этот период эпидемией краснухи.

Однако опытный архитектор может обыграть любую недоработку, превратив ее в изюминку. Нередко владельцы загородных домов не подозревают, какие возможности скрывают в себе их дома, и лишь обратившись к специалистам, осознают, что скромный дом можно с минимальными затратами средств превратить в роскошный дворец.

Таким образом, возможности комплексного архитектурного подхода безграничны. Архитектор-профессионал, как волшебник, может исполнить любое ваше желание. Главное – не забывать о принципах гармонии и сочетаемости отдельных частей замысла, и тогда ваша жизнь в новом доме будет полноценной и счастливой.

Определяем рельеф местности и окружающий ландшафт

Как известно, двух совершенно одинаковых участков не бывает. Особенности почвы, рельеф местности, уровень грунтовых вод, ориентировка по сторонам света, близость леса и водоема – все это создает уникальные характеристики каждого участка. Вывить эти характеристики и использовать их наиболее эффективно – главная задача, которую необходимо решить на начальном этапе планирования.

Сначала на середину листа в масштабе наносится форма участка и определяются стороны света (для данной операции потребуется компас). Затем на листе намечается ближайшее окружение, соседние строения, лес, горы, водоем и т. д. Особой точности в изображении не требуется. Данный рисунок необходим для того, чтобы владелец ознакомился с микроклиматом участка.

При выборе участка для строительства загородного дома следует учитывать, что зимой температура в низине на 5–6 градусов ниже, чем на возвышенности, соответственно, плодово-ягодные культуры в низине будут больше подвержены вымерзанию. Кроме того, отрицательно сказывается на холодоустойчивости растений скопление в таких местах большого количества влаги. А вот расположение деревьев с густыми кронами по северной стороне участка защищает растения от ветров. Растущие вокруг участка густые деревья и кустарники способствуют застою воздуха и повышению уровня влажности, что отрицательно сказывается на микроклимате участка.

Следует отметить, что основные сложности на участках, расположенных в низинах, вызывают морозы. Что касается участков на возвышенностях, для них основную опасность представляют ветра, которые наносят повреждения деревьям и кустарникам. Поэтому, чтобы уменьшить неудобства, создаваемые сильными ветрами, необходимо предусмотреть ветрозащитные полосы для деревьев, кустарников.

Однако вернемся к определению наклона и рельефа. С помощью транспортира и других инструментов специального назначения можно максимально точно измерить и нанести на бумагу рельеф земельного участка. Однако в этом нет необходимости. Главное – определить направление наклона и его величину. Для этой цели, находясь на участке, определите, в какой его части уровень земли выше, а в какой ниже. При этом не следует обращать внимания на небольшие ямы и кочки.

Результат оценки нужно нанести на тот же лист бумаги в виде линий. Таким образом вы получите представление о потоках талых и ливневых вод, а также местах наилучшего и наихудшего прогревания почвы солнцем. Кроме того, важно определить оптимальное расположение дома и возможности огорода. Полезно также выяснить, возможно ли переориентировать склон (убрать холм или завезти грунт для выравнивания поверхности).

Следует иметь в виду, что южный склон является оптимальным местом для

выращивания растений. Для постройки дома, как правило, выбирается горизонтальная площадка (лучше с северной стороны). Специалисты рекомендуют выбирать площадку для постройки таким образом, чтобы впоследствии тень от дома не падала на обрабатываемую землю, а перед домом была солнечная лужайка.

Что касается северных склонов, то на них наихудшие условия для прогрева земли солнцем. С целью повышения плодородности почвы территорию можно разделить на террасы, укрепленные подпорными стенками. Террасы закладываются горизонтально с уклоном с запада на восток. В том случае, если необходим дренаж, его можно устроить на каждой террасе с выходом в боковые открытые канавы. Если вы имеете дело с северным склоном, целесообразно наверху вырыть пруд. Таким образом воду будет удобно использовать для полива, а свободный грунт – для сооружения террас.

Если ваш участок расположен на восточном или западном склоне, на возвышенности лучше сделать площадку под жилой дом, а в низинах расположить хозяйственные постройки. В низине можно разместить и небольшой пруд. Почву и грунт, оставшиеся после сооружения пруда, можно использовать для выравнивания склона.

На крутых южных и юго-восточных склонах перепад уровней наблюдается достаточно часто. В данном случае его можно использовать для устройства входов в подсобные помещения, что позволит экономно использовать территорию и скрыть постройки в складках рельефа.

Однако может случиться и так, что вы приобретете практически ровный участок. В этом случае предпочтительнее создать искусственный рельеф с преобладанием южного, восточного и западного скатов.

Оптимальный уклон составляет 0, 04 %, иными словами, перепад на 10 м участка должен быть не менее 4 см. С целью создания искусственного рельефа используется грунт, взятый из котлованов под фундамент, бассейн, ямы для колодца и т. д.

Следующий этап работы – определение уровня грунтовых вод. Уровень грунтовых вод лучше всего определять в июле или августе. Для этого в наиболее низком месте участка роется яма глубиной 1,5 м. Как только вода в ней отстоится, измеряется расстояние от поверхности почвы до уровня воды.

В том случае, если это расстояние менее 1 м, необходимо провести мероприятия по осушению всего участка, поскольку в противном случае почва будет сильно увлажнена и все насаждения погибнут.

Для осушения участка прокладывается дренажная система и устанавливаются дренажные колодцы. Для стабилизации воды на участке специалисты рекомендуют соорудить декоративный водоем. Такой водоем отводит воду на участке в радиусе 10–15 м (в зависимости от глубины водоема). Месторасположение водоема также следует нанести на план участка, даже если вы не определились с его конфигурацией.

На план участка должны быть нанесены все находящиеся на нем деревья и кустарники. Желательно оставить их и выполнять планировку с их учетом. Если такие насаждения расположены на северной стороне участка, они не будут затенять посаженные на нем культуры и станут надежной защитой от холодного ветра, пыли и шума.

При расположении деревьев и кустарников на южной стороне участок большую часть времени будет находиться в тени, что удобно для сооружения уголка отдыха или детской площадки. Предпочтительнее, когда тень падает на крышу дома или веранды.

Разумеется, если на вашем участке слишком много деревьев и кустарников, некоторые из них неизбежно придется вырубать, однако это следует делать с осторожностью, ведь новые деревья вырастут только через 10–15 лет.

Последнее, что вам необходимо определить, – это состав почвы. Мы рекомендуем сделать это в нескольких местах участка. Знание состава почвы потребуется вам при посадке плодово-ягодных и огородных культур. Имеет смысл закладывать сад на суглинистых и супесчаных грунтах, а огородные культуры лучше выращивать на грунтах с примесью растительных остатков или заторфованных.

Для определения состава почвы пробы с участка отправляются в специальную лабораторию. Приблизительно установить тип грунта можно и самостоятельно. Для этого следует размять кусок влажной почвы, раскатать в жгут диаметром около 3 мм и затем свернуть его в кольцо.

Если вы не обнаружите в кольце трещин, перед вами глина. Слабое и значительное растрескивание характерно для тяжелого и среднего суглинка. Кольцо из легкого суглинка, как правило, разламывается. Если вы имеете дело с супесью, она раскатается в жгут, но разломится при свертывании кольца. Наибольшие сложности возникают при работе с глиной. Дело в том, что на ней практически ничего не растет, поэтому для выращивания сада вам придется завозить плодородную землю и перекапывать участок.

Выбор стиля приусадебного участка

Понятие «стиль» подразумевает характерный вид, выражающийся в каких-либо особенностях и свойствах художественного оформления.

Для выбора стиля приусадебного участка необходимо иметь общие представления о принципах планировки разных стилей, основу которых составляет разделение участка на зоны. Каждая зона несет свою функциональную нагрузку. Вы можете разделить дачный участок на палисадник, хозяйственный двор, место для отдыха, сад и огород. Это самый простой способ разбивки участка на зоны. При этом пропорциональное отношение площади каждой зоны к общей площади участка будет определять стиль вашего участка.

Вышеописанный стиль также носит название деревенского. Практически вся его площадь занята грядками, парниками, садовыми и хозяйственными постройками. На таком участке для отдыха оставляются лишь небольшие зоны. Те участки, большую часть площади которых занимают палисадники и зоны отдыха, относятся к декоративному стилю.

Как правило, на таких участках есть бассейны, беседки, детские площадки и другие подобные зоны. Для декоративного стиля характерны свободное расположение растений, сложный микрорельеф, извилистые линии дорожек, а также плавное изменение форм и видов растительности.

Если неровности участка для деревенского стиля являются отрицательным явлением, то для декоративного стиля они – обязательный элемент. В низинах устраиваются водоемы, на возвышенностях игровые площадки, на склонах – террасы, лесенки и т. д.

Приведенные примеры стилей приусадебного участка – это действительно возможные варианты. Однако нужно помнить, что владельцу деревенского участка тоже необходим отдых в тени беседки, а владельцу участка, выполненного в декоративном стиле, захочется выращенных собственными усилиями плодов и ягод. Поэтому лучше избегать крайностей и соблюдать меру, учитывая, что большинство участков имеет стандартный размер (6-12 соток).

Для занятия огородничеством предпочтительнее уделять внимание новым перспективным направлениям выращивания культур, которые на той же площади позволят получать больший урожай. Критически следует отнестись и к хозяйственному двору. Часто сараи и другие постройки сооружаются по привычке. Разумеется, они вам пригодятся, однако следует рационально подходить к месту их расположения. У многих есть возможность разместить их в цокольном этаже дома, сделав отдельный хозяйственный вход. Такое расположение очень удобно и не портит внешнего вида приусадебного участка.

Большую часть площади чаще всего занимает баня. В настоящее время благодаря современным гидроизоляционным материалам и стокам имеется возможность сделать баню при доме, что обеспечивает дополнительные удобства и позволяет сэкономить на площади приусадебного участка.

Попробуйте сделать свой приусадебный участок гармоничным. Лучше, чтобы площадь

зоны отдыха была равна площади зоны, предназначенной под огородные и садовые посадки. При этом вы сможете добиться общего декоративного стиля, если основной тон будут задавать газоны и палисадники.

Следует отметить, что плодовые деревья могут гармонично вписаться в общую композицию. Можно также выделить контуры огорода. Например, оригинальный способ используется в северных областях, где влажный климат способствует быстрому росту травы. Выкашивая ее, местные жители создают очень живописные газоны, внутри которых устаивают огород. Края дернины аккуратно подрезаются, а трава подкашивается во избежание самосева. Такой огород очень удобен и живописно выглядит за счет четко выраженной формы и зеленого обрамления.

Очень удобно также отделять огород с помощью дорожек и бетонной плитки. Плиткой можно разделить огород на грядки. Стоя на плите, значительно легче перекапывать и рыхлить землю, а дорожка препятствует излишнему испарению влаги, благодаря чему уменьшатся расход воды для полива огорода.

Если вы хотите скрыть огород, можно соорудить ширмы или шпалеры, увитые лианами, а также зеленые изгороди. Они могут быть естественными или геометрически сформированными в соответствии с общей композицией. При этом они не должны затенять растущие на огороде овощные культуры.

В настоящее время стало популярным выращивание пряных растений, оказывающих благотворное воздействие на обмен веществ и пищеварение. Их лучше возделывать отдельно от основного огорода. Большинство пряных растений – многолетники, поэтому они могут служить в качестве декоративного оформления. Среди них есть много цветущих и красивых растений (душица, тимьян, иссоп, горный чабрец и т. д.).

Плодовые деревья и кустарники также могут быть включены в декоративное оформление сада. Опытные садоводы рекомендуют постоянно перекапывать и рыхлить землю под ними, что, скорее всего, будет выглядеть неэстетично. Улучшить внешний вид сада поможет газон, который не только не снижает урожай, но и способствует сохранению упавших на землю яблок и груш, предохраняя их от гнили.

Оптимальный вариант – оставить у дерева перекопанный приствольный круг диаметром 1 м, а остальное пространство занять газоном. Многие садоводы размещают деревья в саду рядами, что не всегда сочетается с внешним видом приусадебного участка. В этом случае все деревья должны быть однотипными и образовывать аллею по краю участка.

Кусты смородины, крыжовника и других ягодных культур лучше расположить по тому же принципу, что и декоративные растения. Кроме того, их можно использовать в качестве живой изгороди. Ягодники можно также комбинировать в однородные и разнородные группы. В последнем случае допустимо сочетание с декоративными кустами небольшой высоты. Следует иметь в виду, что малина может быть использована только для рядовой посадки.

При умелом подходе сад может оживить контраст формы и цвета. Из плодовых и декоративных кустарников можно создать своеобразный миксбордер. Наиболее низкими кустами он должен быть обращен к югу или юго-западу, а на переднем плане следует расположить газон, открытую мошную площадку или небольшую дорожку.

Теперь, когда вы имеете общее представление о том, как может выглядеть огород, можно перейти к местам отдыха и палисадникам. Следует отметить, что именно они в большей степени определяют стиль приусадебного участка. В книгах по дизайну можно найти множество решений оформления мест отдыха, однако лучше выработать свой индивидуальный стиль, внеся несколько неповторимых интересных деталей.

Поскольку это непростая задача даже для профессионалов, мы приведем описание

нескольких декоративных стилей, используемых при обустройстве приусадебных участков.

Французский стиль

Французский стиль достиг своего расцвета во Франции в эпоху Ренессанса. Для него характерны абсолютно плоский участок, а также четкость и симметричность композиции. Перед домом, как правило, разбивается портер, покрытый цветами. Он окаймляется низким бордюром, состоящим из подстриженных кустарников, или дорожками, посыпанными гравием.

Растениям в саду придается искусственная форма. Неотъемлемыми атрибутами французского сада являются стена живой изгороди, трельяжи и перголы. Следует отметить, что французский стиль всегда предполагает геометрическую планировку.

Многие способы формирования плодовых деревьев и кустарников пришли к нам из французского стиля. Современные тенистые аллеи, воспринимаемые как исконно русские, относятся к французскому стилю. Единственное отличие состоит в том, что французы стригут у деревьев кроны.

Горшки и контейнеры с цветами помещаются возле дома, а вдоль мощенных плиткой дорожек на одинаковом расстоянии располагаются конусообразные туи. Стены и крыши принято покрывать зелеными лианами (вертикальное озеленение).

Итальянский стиль

Итальянский стиль имеет много общего с минимализмом. Для него характерен небольшой садик, окруженный со всех сторон забором или постройками. Такой сад – идеально ровный участок, разбитый прямыми и диагональными дорожками на клумбы геометрической формы.

В центре сада размещается круглый или прямоугольный водоем с фонтаном. Иными словами, итальянский приусадебный участок оформляется таким образом, чтобы он гармонировал с домом и выглядел, как его продолжение.

Кустарники и деревья стригут. Следует отметить, что данная традиция была позаимствована итальянцами у древних римлян, которые придавали кустарникам форму кораблей, сосудов, храмов, фигур людей, животных и птиц. В настоящее время используются формы шара и куба.

Сам дворик мостят плиткой или посыпают песком, толченым кирпичом или щебенкой. Плодовые деревья должны быть расположены стройными рядами по границам участка. С помощью стрижки им придают форму шара.

Английский стиль

Английский стиль отличается свободной пейзажной планировкой. Такой сад создает впечатление естественности и легкости.

Английский сад, как правило, состоит из нескольких лужаек или газонов округлой формы, соединенных между собой. Лужайки по периметру окружают зеленые насаждения. Это могут быть плодовые, а также декоративные деревья и кустарники.

В центре сада располагается водоем. Это может быть бассейн произвольной формы, ручей или пруд. Вблизи водоема – ива, кипарис или туя. Следует отметить, что деревья с плакучей или пирамидальной кроной являются неотъемлемым элементом сада в английском стиле.

Английский сад отличается небольшим количеством цветов. Их, как правило, высаживают партером возле дома или водоема. По периметру лужаек прокладывают извилистые дорожки, поросшие стриженной травой. Для придания истинно английской

строгости дорожки можно выложить плиткой или камнем.

Основным элементом английского сада является зелень деревьев и лужаек, поэтому для него лучше выбрать сыроватый участок.

Русский стиль

Участок может быть оформлен в русском стиле. Его сложно описать, поскольку он предусматривает естественность. Если вы хотите создать на своем приусадебном участке иллюзию дикой природы, обратите внимание на лесные пейзажи. Выберите понравившийся вам уголок и попробуйте перенести его на свой участок.

Эффекта естественности помогут достичь нестриженные деревья, натуральные камни, высокие сосны и березы. В этом случае недопустимы строгие линии и искусственные геометрические формы. Садовая мебель на таком участке также должна быть выполнена в виде элементов природы (столы – пеньки, лавки – бревна). Разумеется, роскошный особняк на фоне такого участка будет выглядеть нелепо. Предпочтительнее спроектировать простенький уютный домик, похожий на деревенский.

Хозяйственная и декоративная части такого участка должны быть одинаковыми по площади. При этом следует оценить свои потребности и трудовые ресурсы. При планировке участка попробуйте представить его себе в нескольких ракурсах, например вид с дороги, из беседки, с террасы и т. д.

Хозяйственные и другие подсобные помещения предпочтительнее устроить под домом или пристроить к нему. На участке в русском стиле прекрасно впишется детская площадка с качелями и игровыми площадками. Для организации места отдыха можно, по договоренности с соседями, высадить живую изгородь из плодовых деревьев.

Формы и их визуальное восприятие

Для выполнения качественной планировки следует помнить, что любой пейзаж составляют отдельные формы. А формы, наряду с цветами, оказывают влияние на психику, настроение и даже самочувствие человека.

Формы деревьев, кустарников, клумб, дорожек взаимодействуют между собой, гармонично дополняя друг друга. Однако это возможно только в случае удачного дизайнерского решения. Например, клумба круглой формы диаметром 3 м будет хорошо смотреться с клумбой в 1 м. А вот круги одного диаметра, расположенные рядом, смотрятся не так эффектно.

Что касается двумерных форм (например, лужайки неправильной формы), они отлично сочетаются с трехмерными (группа кустарников). Например, можно проложить по краю круглой лужайки дорожку, с другой стороны которой будет располагаться линия кустарников округлой формы.

Если вы хотите сделать свой участок замкнутым, следует использовать изгородь, межу, ограду и т. д. Очерченный край участка создает у владельца чувство комфорта и защищенности.

Геометрически подстриженная изгородь создает впечатление порядка и аккуратности на участке. Если вам нравятся различные насаждения, оформите участок кустарниками, которые можно расположить в шахматном порядке.

Для того чтобы придать участку утонченность, следует использовать изогнутые линии (извилистые русло ручья, дорожка и т. д.).

По мнению психологов, подчеркнута вертикальные формы обостряют чувство тревоги, поэтому, если вы подвержены стрессам, лучше использовать плавные очертания. Сложное сочетание миниатюрных форм пробуждает фантазию. Статичность горизонтальных линий успокаивает и дарит чувство расслабления.

Придать пейзажу приусадебного участка строгость и сдержанность помогут

квадратный газон, ограничение пространства участка схожими по виду живыми изгородями, а также квадратные или прямоугольные клумбы.

Полезные советы по проектированию

Между жилым домом и линией улицы можно расположить палисадник.

Вход в дом и вход в усадьбу следует делать рядом (с учетом расположения хозяйственных построек).

Хозяйственные постройки предпочтительнее расположить в глубине усадьбы, но не слишком далеко от дома.

Рядом с помещениями для домашних животных целесообразно сделать огороженные участки для выгула.

Для въезда транспорта с улицы нужно сделать дорожку.

При размещении надворных уборных, помещений для животных и птицы следует соблюдать санитарно-гигиенические нормы.

При размещении жилого дома и хозяйственных построек следует соблюдать нормы пожарной безопасности.

Нужно учитывать элементы планировки смежного участка, чтобы хозяйственные постройки, огороды и сады обоих участков находились рядом.

Уже растущие на участке деревья лучше рассматривать как постоянно присутствующий элемент. Они могут быть эффективно включены в план и выполнять эстетическую функцию.

Дом и благоустроенная приусадебная территория должны гармонично сочетаться.

Оптимальное место для грядки с пряными растениями – рядом с крыльцом или верандой.

Зону отдыха следует отделить от кустарников.

Лужайку и детскую площадку лучше размещать рядом с домом. На лужайку должна выходить веранда или терраса. Рядом с детской площадкой можно устроить детскую грядку.

Дом предпочтительнее расположить у более короткой границы участка. Такой тип планировки способствует более эффективному использованию земли.

Гараж нужно располагать максимально близко к въезду на участок. Лучше вплотную приблизить его к ограде участка, чтобы ворота находились на одном уровне с оградой и имели выход непосредственно на улицу.