Социальная роль недвижимости – это удовлетворение всех потребностей человека (психологических, физиологических, интеллектуальных).

Существует три основных типа недвижимости – это земля, жилье и нежилые помещения.

Основой объекта недвижимости является земля. Земля – это основополагающий фактор в любой коммерческой деятельности, которая косвенно или прямо участвует в производстве товаров или оказании услуг.

Земля подразделяется на:

1. земельные участки, предназначенные под застройку или для иных целей использования;
2. природные комплексы, предназначенные для их эксплуатации (месторождения и т. д.)

Жилье – это строение со всеми удобствами, предназначенное для проживания человека. Жилье бывает: элитным, типовым, городским, загородным и др. Недвижимость неоднородна по своему составу, способности удовлетворить различные потребности человека и по ее функциям.

Недвижимость подразделяется по функциональному признаку на жилую и нежилую. В нежилой выделяют промышленную, коммерческую, рекреационную недвижимую собственность, институциональную, мотели отели и недвижимость, которая предназначена для смешанного использования. Под промышленной недвижимостью понимают промышленные сооружения, работающие заводы, складские помещения.

Рекреационная недвижимость предназначена для отдыха – это сооружения на

территориях курортов, стадионы, клубы, плавательные бассейны и другие сооружения, предназначенные для развлечения. Институциональная недвижимость – это здания для правительственных или муниципальных органов, больниц, санаториев и других функций специального назначения. Имущество смешанного назначения – это комбинация перечисленных типов недвижимого имущества.

Виды недвижимости по степени готовности к эксплуатации:

1. сооружения, введенные в эксплуатацию;
2. здания, которые требуют капитального ремонта или реконструкции;
3. незавершенное строительство.

По степени воспроизводимости в натуральной форме выделяют недвижимость:

1. невоспроизводимую – это месторождения полезных ископаемых;
2. воспроизводимую – это сооружения, здания.

По степени специализации различают:

1. специализированную: химические и нефтеперерабатывающие заводы; музеи и иные здания, принадлежащие к культуре.
2. неспециализированную: иная недвижимость, на которую есть спрос на открытом рынке для инвестирования.

По характеру использования недвижимость необходима для жилья, коммерческой деятельности, сельскохозяйственных нужд, специальных целей (школы, церкви).

По целям владения она предназначена для бизнеса, проживания владельца, в качестве инвестиций, для развития и освоения, в качестве товарных запасов, для потребления ресурсов, которые в настоящее время истощены.

Объектом любых сделок (купля-продажа, залог и др.) выступает недвижимость – товар, удовлетворяющий различные потребности, определенные качественные и количественные характеристики. К недвижимому имуществу относят земельные участки, обособленные объекты, т. е. то, что тесно связано с землей.

Недвижимость обладает рядом свойств:

1. **Полезность**. Объекты недвижимого имущества должны максимально удовлетворять потребности собственника в производственной площади или в жилой, в экологичности или комфортности помещения в данном месте или в течение определенного периода времени.
2. **Фундаментальность**. При обычных условиях недвижимость невозможно потерять, сломать или похитить.
3. **Долговечность**. В зависимости от строительного материала основных конструкций (стен, фундаментов, перекрытий) объекты недвижимости разделяют на шесть групп с нормативными сроками службы от 15 до 150 лет. Так как предприятия являются имущественными комплексами, то они обычно всегда создаются на бессрочный период.
4. **Стационарность**. Объекты недвижимости тесно связаны с землей, их перемещение нереально без нанесения рассматриваемому объекту определенного ущерба. Если землю рассматривать как товар, то можно сказать, что количество предлагаемой на рынке земли ограничено природой.
5. **Неповторимость**. Каждый объект недвижимости уникален и обладает индивидуальными (определенными) свойствами, которые присущи только этому объекту и отличают его от других объектов недвижимости.
6. **Управляемость**. Любой (каждый) объект недвижимости, который приносит прибыль, требует управления. Управление недвижимостью – это проведение ремонта, профилактических работ, предоставление коммунальных услуг, контроль над поступлением платежей и т. д.
7. Детальная регламентация сделок с недвижимостью государственными органами, органами местного самоуправления. Это объясняется тем, что объект недвижимости – часть инфраструктуры и его использование затрагивает интересы многих физических и юридических лиц.
8. **Устойчивая тенденция к росту стоимости**. Стоимость недвижимости как товара с течением времени неуклонно возрастает из-за дефицита недвижимости и прочих факторов.
9. **Ликвидность**. На рынке недвижимости низкая ликвидность товара способствует высокому уровню издержек у продавца и покупателя, формирующихся в условиях осуществления сделки.

Три характеристики, которые отличают **рынок недвижимости** от других рынков:

1. очень высокий уровень издержек, которые связаны с поиском нужного товара и контрагента сделки;
2. период для продажи товара на рынке недвижимости намного больше, чем на иных рынках;
3. ограниченное количество товара, который способен удовлетворять запросы покупателя и, следовательно, ограничено число покупателей для продавцов данного товара. Эта ограниченность приводит к формированию индивидуальных цен.

Объектом любых сделок (купля-продажа, залог и др.) выступает недвижимость – товар, удовлетворяющий различные потребности, определенные качественные и количественные характеристики. К недвижимому имуществу относят земельные участки, обособленные объекты, т. е. то, что тесно связано с землей

Под рынком недвижимости подразумевается совокупность отношений, которые создаются вокруг операций с объектами недвижимости. Рынок недвижимости – это определенная сфера вложения денежных средств в систему экономических отношений, которые возникают при сделках с недвижимостью, и в объекты недвижимости. Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы показателей.

Рынок недвижимости можно разделить по следующим признакам:

1. географический признак. К нему относятся следующие виды рынков недвижимости: городской, местный, региональный, мировой и национальный;
2. по виду объекта. Это рынки зданий, сооружений, предприятий, помещений и других объектов;
3. функциональное назначение. Рынки производственных зданий, жилых, непроизводственных зданий и помещений;
4. по степени готовности к эксплуатации рынки существующих объектов, незавершенное строительство, новое строительство;
5. по типу участников: индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, коммерческих фирм, муниципальных образований;
6. по виду сделок: купля-продажа, аренда, вещные права, ипотека;
7. отраслевая принадлежность: промышленность объектов, общественных зданий и сельскохозяйственных объектов;
8. по форме собственности: государственных и муниципальных объектов, частных объектов;
9. способ совершения сделок: первичный и вторичный рынок, организованный и

неорганизованный, традиционный и компьютеризированный, биржевой и внебиржевой.

Основные **сегменты рынка недвижимости** – это рынок жилья, рынок земли и рынок нежилых помещений.

Рынок жилья подразделяется на:

1. **Городской жилищный фонд**, который, в свою очередь, подразделяется на жилье низкого качества, типовое жилье, дома улучшенной планировки, застройки сталинских времен, элитное жилье;
2. **Рынок загородного жилья**, его формирование связано со снятием ограничений на индивидуальное загородное строительство.
3. **Рынок нежилых помещений**. На данном рынке количество операций намного меньше, но в связи с очень высокой стоимостью объектов недвижимости оно является привлекательным для лиц, работающих на этом рынке. Земля – это составная часть в любом объекте недвижимого имущества.

Особенности рынка недвижимости:

1. локальность;
2. невысокая взаимозаменяемость объектов;
3. сезонные колебания цен;
4. сделки необходимо подвергать государственной регистрации;
5. вложение капитала в недвижимость.

В Украине рынок недвижимости начал формироваться после введения в начале 1990-х гг. права частной собственности на недвижимое имущество и проведения приватизации, в связи с этим государство стало не единственным собственником объектов недвижимости.

Рынки различных регионов недвижимости имеют значительные отличия. Эти отличия обусловлены экономическими или природными условиями, региональной правовой базой, которая формируется местными властями.

Законодательство в сфере недвижимого имущества – это совокупность законов и других нормативных правовых актов, посредством которых государственные органы могут устанавливать, изменять или отменять соответствующие правовые нормы. В сфере недвижимости права и интересы подразделяются как на частные, так и на общественные.

К общественным правам относят:

1. право на налог, т. е. имущественное налогообложение;
2. право отчуждать за компенсацию недвижимость для общественных нужд;
3. право полицейской власти – ограничения, установленные обществом для защиты собственных интересов (введение ограничений в области дорожного движения, строительства и т. д.);
4. право забирать имущество в казну. Например, имущество, принадлежащее определенному владельцу, может перейти в собственность государства после смерти владельца в следующих случаях если у владельца нет законных наследников, если он заранее не позаботился о завещании.

К частным правам относят:

1. возможность владения имуществом физических или юридических лиц;
2. пожизненное имущественное право;
3. права на недвижимость в соответствии с законом.

Выделяют три группы, на которые подразделяются источники права:

1. федеральные законы и иные нормативные правовые акты приняты в сфере недвижимости;
2. законы и иные нормативные правовые акты граждан Украины
3. законы о местном самоуправлении и местные нормативные правовые акты.

Правовой основной для развития всего законодательства является Конституция Украины, которая имеет высшую силу и прямое воздействие. Все существующие и

принимаемые правовые акты должны полностью соответствовать Конституции Украины. Принципы, изложенные в Конституции Украины, определяют законное и цивилизованное управление недвижимостью в Украине. Конституция гарантирует «единство экономического пространства, свободное перемещение товаров, услуг и финансовых средств, поддержку конкуренции и свободу экономической деятельности», при этом «признаются и защищаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности». «Каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами».

В Гражданском кодексе Украины содержится ряд разделов, которые регулируют отношения в сфере управления недвижимостью как единым объектом, в том числе отношения связанные со сделками с недвижимым имуществом, например мена, дарение, купля-продажа, аренда и др.

Недвижимость – это финансовый актив. Он создается путем вложения капитала и трудом человека. Развитие недвижимости происходит с высокими затратами, вследствие этого возникает необходимость привлечения заемных средств и т. п. В связи с вышесказанным, рынок недвижимости – это один из секторов финансового рынка.

Сложной экономической системой, которая включает совокупность определенных процедур и институтов, направленных на взаимодействие покупателей и продавцов, выступает финансовый рынок. Под финансовым рынком понимают сферу проявления возникших экономических отношений по распределению созданной стоимости и ее реализации методом обмена денег на финансовые активы. В качестве финансовых активов выступают инвестиционные ценности и денежные средства. Инструментом образования средств являются ценные бумаги, деньги, депозиты, заемный (ссудный) капитал, драгоценные металлы и камни, недвижимость

Особенности финансового рынка:

1. методом реализации признается потребительская стоимость финансового актива;

2. процесс реализации финансового актива происходит через создание определенных финансовых институтов;
3. финансовое обеспечение процесса потребления и инвестирования созданием условий накопления капитала и взятия его в долг;
4. воздействие на денежное обращение в результате создания условий для

непрерывного движения денег.

Финансовый рынок – это система отдельных самостоятельных рынков. Все рынки взаимосвязаны. Один и тот же финансовый актив может стать товаром на нескольких рынках. Рынок недвижимости является одной из самых значимых составляющих частей финансового рынка. Часть финансового рынка, на которой происходит перераспределение заемного капитала, обеспеченного залогом недвижимости, называют рынком ипотечного капитала. В Западной Европе приблизительно 70% кредитов выдается под залог недвижимости, при этом на рынке жилья – более 90%.

В Украине очень слабо развита система ипотечного кредитования. В Украине достаточно дорогие заемные средства, а внутренние ресурсы ориентированы на кредитование экспортно-импортных операций, валютных сделок и операций с приносящими высокий доход ценными бумагами. В настоящее время риск вложений в недвижимость высок из-за ее низкой ликвидности и длительности срока окупаемости вложенных средств. Государство управляет на рынке недвижимости процессом активизации инвестиций, способствует привлечению денежных средств в реконструкцию, модернизацию или созданию новых основных фондов. Рынок государственных ценных бумаг поглощает финансовые ресурсы, и из-за этого они становятся дорогими.

Существует взаимосвязь между рынком недвижимости и финансовым рынком. Растут вложения в недвижимость – рынок оживляется, уменьшаются – рынок затихает. Кредиторов и инвесторов сдерживает экономическая нестабильность. Государственная поддержка необходима для активизации финансирования инвестиций в недвижимость.

К участникам процесса финансирования недвижимости относятся местные и федеральные органы власти и управления, кредитно-финансовые учреждения, инвесторы и пр. Экономико-правовые отношения, которые создаются между участниками процесса финансирования недвижимости, обеспечивает либо государство, либо общественные организации Государство – это собственник множества объектов недвижимого имущества. Оно контролирует и устанавливает соблюдение правил и определенных норм, которые тесно связаны с функционированием рынка недвижимости; регулирует градостроительное развитие и регистрацию прав собственности на определенные объекты недвижимости; устанавливает льготы либо накладывает ограничения на инвестиции в недвижимость.

Кредиторы – это кредитно-финансовые организации, которые предоставляют капитал тем инвесторам, которые не располагают достаточными средствами. Инвесторами могут выступать физические и юридические лица, приобретающие недвижимость и поддерживающие ее в пригодном состоянии. Инвесторы решают, какой проект, когда и сколько инвестировать

Существует два типа инвесторов:

1. активные инвесторы занимаются строительством или финансируют его, развивают объект или управляют им;
2. пассивные инвесторы только финансируют проект и принимают дальнейшее участие в нем.

Всех участников на рынке недвижимости можно объединить в три группы:

1. продавцы. Продавцами могут быть граждане, предприятия, иностранные лица, которые являются собственниками недвижимых объектов;
2. покупатели-инвесторы, они вкладывают заемные, собственные средства в форме капитала и обеспечивают целевое распределение капитала;
3. профессиональные участники – это инфраструктурные предприятия, с помощью которых обеспечивается функционирование рынка в соответствии с установленными нормами.

Участники рынка недвижимости – это профессиональные посредники, которые реализуют объекты недвижимости: брокеры, юридические фирмы, маклеры, риэлторы, дилеры, страховые компании, уполномоченные лица.

Риэлтор – лицо, занимающееся предпринимательской деятельностью на рынке недвижимости, осуществляя при этом различные виды сделок с недвижимым имуществом и правами на него. Риэлторы продают только свои услуги. В настоящее время ключевой фигурой на рынке недвижимости является девелопмент, который выполняет деятельность, связанную с управлением инвестиционным проектом в сфере недвижимости. Девелопер – организатор, преобразующий землю для нового ее использования.

Деятельность девелопера можно разбить на три этапа:

1. на начальном этапе анализируется возможность реализации проекта;
2. на втором этапе разрабатывается план по реализации проекта;
3. на третьем этапе происходит реализация инвестиционного проекта.

Девелопер старается организовать создание объекта недвижимости так, чтобы окупить все ресурсы, которые были инвестированы в этот объект недвижимости. В конечном счете его главной целью является получение прибыли от реализации объекта.

Под правом собственности на недвижимое имущество понимают правомочие определенного лица на владение, распоряжение и пользование имуществом в своих интересах. Под правом владения понимают возможность обладать определенной вещью. Право владения может осуществляться только в соответствии с законодательством. Основанная на законе эксплуатация имущества и получение прибыли или полезных свойств – это право пользования Под правом распоряжения понимают предоставление собственнику возможности на совершение определенных действий которые юридически определяют дальнейшую судьбу имущества.

Юридическое содержание права собственности составляет совокупность вышеперечисленных факторов. Законом устанавливаются основные особенности приобретения или же прекращения права собственности на имущество. Пользование, владение или распоряжение имуществом зависит от того, в какой собственности оно находится, т. е. в собственности гражданина или юридического лица, в собственности субъекта РФ или в собственности РФ и т. д. Виды имущества, которые также могут находиться только в муниципальной или государственной собственности, определены законом. Права собственников защищаются государством.

В собственности граждан и юридических лиц может находиться любое имущество, за исключением отдельных видов имущества, которое в соответствии с законом не может принадлежать гражданам или юридическим лицам. Коммерческие и некоммерческие организации являются собственниками имущества, переданного им в качестве вкладов учредителей, а также имущества, приобретенного этими юридическими лицами по иным основаниям.

Государственной собственностью в Украине является имущество, принадлежащее на праве собственности гражданам Украины, краям, областям, городам областного значения. Земля и другие природные ресурсы являются государственной собственностью. Имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности, может быть передано его собственником в собственность граждан и юридических лиц в порядке, предусмотренном законами о приватизации государственного и муниципального имущества. При приватизации государственного и муниципального имущества предусмотренные настоящим Кодексом положения, регулирующие порядок приобретения и прекращения права собственности, применяются, если законами о приватизации не предусмотрено иное.

Общая собственность играет особую роль, так как возникает необходимость определения доли каждого собственника в праве собственности на имущество, которое находится в собственности двух или более лиц. В законе предусмотрено образование совместной собственности, оно наступает при вступлении более двух лиц в собственность на имущество, которое не разделяется без изменения его назначения.

Сделка – это действие юридического или физического лица, направленное на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей. Заключение сделки – это подписание документов о действиях, направленных на установление, прекращение или изменение правоотношений физических или юридических лиц, а также о переходе банковских документов ценных бумаг, денег от одного лица к другому. У каждой сделки есть правовая цель, которая должна быть законной и осуществимой.

Сделка признается осуществимой если соблюдаются следующие условия:

1. сделка заключена дееспособными гражданами;
2. сделка совершена на основе сознательного волеизъявления сторон и направлена на конкретный результат;
3. сделка осуществляется в соответствии с целями, которые будут отвечать уставной деятельности.

Сделки можно подразделить на несколько видов:

1. по числу сторон: односторонние, двухсторонние, многосторонние

2. по форме совершения: нотариально удостоверенные; в простой письменной форме. Все формы должны быть зарегистрированы в Государственном реестре;
3. по моменту возникновения: реальные; формальные;
4. по обязанности сторон: возмездные; безвозмездные;
5. по определенности взаимных обязательств сторон при заключении сделки: коммуникативные – конкретно определены объем, уровень и отношение взаимных обязательств; условные – возникновение и прекращение обязательств зависит от условия, наступление которого заранее неизвестно;
6. по способу заключения: заключаемые лично; заключаемые на предъявителя по доверенности;
7. по месту совершения: сделки на организованном рынке (конкурс, аукцион); сделки на неорганизованном рынке;
8. по законности содержания: действительные; недействительные.

Сделки признают недействительными, если они не соответствуют требованиям закона. Недействительные сделки бывают двух видов: ничтожные и оспоримые, т. е. абсолютно и относительно недействительные. Оспоримая сделка недействительна по решению суда. Ничтожная недействительна с самого начала ее совершения. Реституция влечет признание недействительности.

Различают следующие виды реституции:

1. двусторонняя – когда каждая из сторон возвращает другой все приобретенное по сделке в денежной или в натуральной компенсации;
2. односторонняя – когда все исполненное обратно получает только добросовестная сторона, а вторая – передает в доход государства.

Все сделки с недвижимым имуществом подлежат государственной регистрации, которая выступает как единственное доказательство существования прав на недвижимые вещи, ограничение этих прав, их возникновение, перехода и прекращения. Несоблюдение этих требований влечет недействительность сделки независимо от признания ее таковой судом.