

МИНИСТЕРСТВО СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА РФ  
ФГБОУ ВО «КАЗАНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ АГРАРНЫЙ  
УНИВЕРСИТЕТ»

Институт экономики

Кафедра экономики и информационных технологий

КОНТРОЛЬНАЯ РАБОТА

по дисциплине «Экономика недвижимости»

Выполнил: студент 2 курса  
группы Б102-04 Шаталова М.В.

Шифр: А320637

Проверил: к.э.н., доцент Захарова Г.П.

Казань -2021 г

## СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....	3
1. Определение следующих терминов:	
1.1. Риэлтор.....	4
1.2. Оценщик.....	5
1.3. Лицензия.....	6
1.4. Территориальное и внутрихозяйственное землеустройство.....	7
2. Ограничения прав на недвижимость (раскрыть следующие вопросы):	
2.1. Арест имущества.....	10
2.2. Сервитут.....	11
2.3. Ограничения прав на землю.....	12
3. Заключение.....	16
Список использованных источников.....	17

## **Введение:**

В процессе формирования рынка недвижимости, возникла потребность во введении норм права, устанавливающих государственную регистрацию вещных прав на нее. Можно выделить несколько причин ее возникновения. Во-первых, в силу сложившейся психологии участники гражданско-правовых отношений полагали, что правоустанавливающие документы на недвижимое имущество может выдать только государственный орган. Во-вторых, юридические лица, приобретавшие в процессе приватизации недвижимость в частную собственность, хотели получить доказательство данного факта от ее бывшего собственника – государства. В-третьих, нехватка оборотных финансовых средств у приватизированных предприятий или их собственников вызывала потребность в банковском кредитовании. В свою очередь, банковским или иные кредитным учреждениям в обеспечение предоставляемых кредитов требовались серьезные гарантии. Как правило, они требовали в залог недвижимое имущество и, как следствие, правоустанавливающие документы на него. С принятием Гражданского кодекса Российской Федерации вопросы регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним приобрели особую значимость, а сама регистрация – зачастую правообразующее значение. В соответствии с положениями Кодекса в зависимости от соблюдения требований о регистрации ставится возникновение права собственности на недвижимость и иных прав, подлежащих государственной регистрации (п.2 ст. 8 ГК), а в ряде случаев — действительность совершенной с недвижимым имуществом сделки.

## **1. Определение следующих терминов:**

### **1.1. Риэлтор**

Риэлтор (англ. realtor) (риэлторская фирма, агентство недвижимости) или индивидуальный (частный) риэлтор) — индивидуальный предприниматель или юридическое лицо, профессионально занятое посредничеством при заключении сделок купли - продажи, аренды коммерческой и жилой недвижимости путём сведения партнёров по сделке и получения комиссионных. В действующем Российском законодательстве деятельность риэлторов регламентируется только как посредническая или агентская деятельность.

В бытовом смысле (сленге)- это лицо (чаще всего имеется ввиду конкретный человек), профессионально занимающееся посреднической деятельностью с объектами недвижимости.

Риэлтор - это лицо, связанное с предусмотренной законом деятельностью по совершению операций с объектами недвижимости, а также специалист со специальным образованием в области проведения операций с объектами недвижимости. Риэлтор - лицо ( юридическое или физическое), зарегистрированное в качестве субъекта предпринимательской деятельности, осуществляющее коммерческую деятельность на рынке недвижимого имущества, который является прямым или корпоративным членом Российской гильдии Риэлторов, которое действует по лицензии, выданной на основании Закона РФ “О лицензировании отдельных видов деятельности в РФ” и которое признает, а в своей практической работе использует нормы настоящего “Стандарта практики” и “Кодекса этики” РГР.

Об использовании слова РИЭЛТОР - слово "РИЭЛТОР" зарегистрировано как торговая марка Российской Гильдии Риэлторов. Использование слова "РИЭЛТОР" на территории России подразумевает принадлежность лица, использующего это слово, к коллективному или индивидуальному членству в Российской Гильдии Риэлторов. Использование слова Риэлтор допускается в соответствии с Законом “ Об авторских правах и

смежных правах” №5351-ФК. В противном случае это рассматривается как нарушение , охраняемых Законом, авторских и иных прав, принадлежащих Российской Гильдии Риэлторов.

## **1.2. Оценщик**

Оценщик — специалист-эксперт, который имеет право проводить оценку и подписывать отчет об оценке недвижимости, транспортных средств, оборудования, предприятий, прав требования, работ и пр.

Субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона (далее — оценщики)

Оценщик может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным статьей 15.1 135 Федерального закона «Об оценочной деятельности».

К объектам оценки относятся:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определённого вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Деятельность оценщиков в Российской Федерации регламентируется Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Федеральным законом Российской Федерации "О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.2006 года № 157-ФЗ.

Оценщик в Российской Федерации должен состоять в одной из Саморегулируемых организаций оценщиков. Ответственность оценщика обязательно должна быть застрахована. С 01.04.2018 года Оценщик обязан иметь квалификационный аттестат для ведения оценочной деятельности хотя бы по одному из направлений: оценка движимого имущества, оценка недвижимости, оценка бизнеса.

### **1.3. Лицензия**

Лицензия - специальное разрешение на право осуществления юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем конкретного вида деятельности (выполнения работ, оказания услуг, составляющих лицензируемый вид деятельности), которое подтверждается записью в реестре лицензий. Лицензируемый вид деятельности - вид деятельности, на осуществление которого на территории Российской Федерации и на иных территориях, над которыми Российская Федерация осуществляет юрисдикцию в соответствии с законодательством Российской Федерации и нормами международного права, требуется получение лицензии в соответствии с настоящим Федеральным законом, в соответствии с федеральными законами, указанными в части 3 статьи 1 настоящего Федерального закона и регулирующими отношения в соответствующих сферах деятельности. Лицензирование - деятельность лицензирующих органов по предоставлению, переоформлению лицензий, продлению срока действия лицензий в случае, если ограничение срока действия лицензий предусмотрено федеральными законами, осуществлению лицензионного контроля, приостановлению, возобновлению, прекращению действия и

аннулированию лицензий, формированию и ведению реестра лицензий, формированию государственного информационного ресурса, а также по предоставлению в установленном порядке информации по вопросам лицензирования.

#### **1.4. Территориальное и внутрихозяйственное землеустройство»**

Термин «землеустройство» появился в ходе аграрной реформы П. А. Столыпина. До этого использовался термин «межевание», понимавшийся шире, чем сейчас. Согласно земельному кодексу Российской Федерации «землеустройство включает в себя мероприятия по изучению состояния земель, планированию и организации рационального использования земель и их охраны, образованию новых и упорядочению существующих объектов землеустройства и установлению их границ на местности, организации рационального использования гражданами и юридическими лицами земельных участков для осуществления сельскохозяйственного производства» [Земельный Кодекс РФ; Гл. XI, с. 68].

Все землеустроительные действия делятся на два направления:

– **территориальное**, включены работы по перераспределению земель между субъектами хозяйствования, землевладельцами и землепользователями, а также между категориями земель, (то есть по целевому использованию) и отраслями, сферами хозяйственной деятельности.

– **внутрихозяйственное**, входят мероприятия по землеустройству сформированных землевладений и землепользований, по их рациональной организации, размещению севооборотов, ферм, дорог, улучшению использования и охраны земель.

Несмотря на различия, оба вида землеустройства объединяются общей целью: «организации рационального, полного и эффективного использования земли». По охвату территории выделяют районную, областную, общегосударственную систему землеустройства. Эти направления между

собой тесно взаимосвязаны, и схемы территориального землеустройства дополняются схемами внутрихозяйственного землеустройства.

Главной задачей территориального землеустройства является рациональная и эффективная организация использования земель, территориальная организация всех видов деятельности.

В настоящее время в Земельном кодексе и Законе о землеустройстве появляется термин «территориальное землеустройство», как часть межхозяйственного землеустройства. В данном тексте термины будут употребляться как синонимы.

Целью проведения территориального землеустройства является распределение земель между землепользователями и землевладельцами, не допускающее нерационального их использования.

Его немаловажной частью является охрана земель в процессе распределения и перераспределения, во время которого необходимо усмотреть возможные экологические последствия и нейтрализовать негативное воздействие объекта на окружающую среду». Следовательно, в состав схем или проектов реорганизации территории должны входить «предложения по размещению природоохранных систем и сооружений, стабилизирующих экологическую ситуацию.

Территориальное землеустройство призвано ограничить любые потери качества земли, связанные с их хозяйственным использованием. Для этих целей необходимо прогнозирование потенциальных изменений природной среды, связанных с деятельностью человека. Территориальное землеустройство должно быть тесно связано с государственной экологической экспертизой. При строительстве новых и реконструкция действующих объектов сельскохозяйственного и промышленного назначения необходимо учитывать направленность вещественно-энергетических потоков внутри речного бассейна и потенциальную опасность загрязнения земель и вод.

Таким образом, «межхозяйственное землеустройство является первым и основным элементом в охране не только земель, но и окружающей среды в целом. Поэтому при его проведении нельзя ограничиваться лишь распределением земель между землепользователями и землевладельцами. Необходимо также учитывать природные условия и особенности территории, а также влияние на природную среду различных видов сельскохозяйственной и промышленной деятельности человека.

## **2. Ограничения прав на недвижимость (раскрыть следующие вопросы):**

### **2.1. Арест имущества**

Арест имущества — мера, применяемая в качестве способа обеспечения исполнения решения о взыскании налога.

В Российской Федерации при аресте имущества происходит ограничение права собственности организации в отношении её имущества. Арест производится налоговым или таможенным органом с санкции прокурора.

Арест имущества производится в случае неисполнения налогоплательщиком-организацией в установленные сроки обязанности по уплате налога, пеней и штрафов и при наличии у налоговых или таможенных органов достаточных оснований полагать, что указанное лицо предпримет меры, чтобы скрыться либо скрыть своё имущество. Например, недобросовестный налогоплательщик может попытаться ликвидироваться или передать своё имущество подконтрольным фирмам, не погасив свои обязательства.

Арестовывается не все имущество, а только в количестве, достаточном для погашения долга. В ч. 1.1 ст. 80 указано, что не арестуют вещи неплательщика по исполнительному документу, в котором есть требование взыскать деньги, если сумма взыскания по исполнительному производству не превышает 3000 рублей. Исключение — арест денег и вещей в залоге, которое взыскивают в пользу залогодержателя. При этом арест первого попавшегося имущества не освобождает судебного пристава-исполнителя от обязанности в дальнейшем осуществить действия по выявлению иного имущества должника, на которое может быть обращено взыскание в предыдущую очередь (п. 41 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 17 ноября 2015 г. N 50) Арест имущества снимается после погашения фирмой обязательств.

Имущество индивидуального предпринимателя не может быть арестовано, так как данная санкция применима только в отношении организации

## 2.2. Сервитут

Сервитут - ограниченное право пользования чужой вещью в земельных отношениях (в дореволюционной русской правовой терминологии - право участия частного). Право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут) регулируется статьей 23 Земельного кодекса РФ. Сервитуты традиционно делят на личные и предиальные.

Личным является сервитут, установленный в пользу определенного лица, тогда как предиальным — установленный в пользу собственника (пользователя) чётко определенной недвижимости. Примером личного сервитута может быть право членов семьи нанимателя пользоваться жильем нанимателя.

Если сервитут устанавливается в интересах неопределённого круга лиц, то он оформляется правовой нормой и называется публичным сервитутом. Наиболее распространенным видом предиального сервитута является право пользования чужим земельным участком — так называемый земельный сервитут. Это, например, право проложить водопроводные трубы через чужой земельный участок, прорыть канавы для спуска воды, проезжать и прогонять скот через него.

Сервитуты могут быть срочными и бессрочными, платными и бесплатными. Исчерпывающего перечня сервитутов законодательство, как правило, не вмещает, позволяя устанавливать любые сервитуты, которые отвечают признакам сервитутного права и не противоречат нормам закона. Способами установления сервитута в законодательстве разных стран признается правовой обычай, договор, решение суда, завещание и некоторые другие. Отличительной характеристикой сервитута как права на чужую вещь является невозможность или затрудненность осуществления прав без установления сервитута.

В российском праве основная масса норм о сервитутах содержится в Гражданском кодексе РФ (статьи 216, 274—277, 613 и 694) и Земельном кодексе РФ (статья 23 и др.). Отдельные нормы содержатся в

природоресурсном законодательстве (Водный кодекс РФ, Лесной кодекс РФ и др.), а также в Федеральном законе № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

При переходе права собственности на землю, обремененную сервитутом, сервитут сохраняется (ст. 275 ГК РФ). Важным является момент прекращения действия сервитута: законодателем не установлен точный срок прекращения действия, есть только отсылка на обстоятельства, в связи с которыми он прекращает действовать:

- 1) по требованию собственника земельного участка,
- 2) отпали основания, в связи с которыми был установлен,
- 3) земельный участок не может использоваться по назначению.

Сервитут не может быть самостоятельным предметом договоров купли-продажи, залога и не может передаваться подобными способами.

В РФ сервитуты подлежат обязательной государственной регистрации. Исключением из этого правила являются государственные и муниципальные земельные участки, право ограниченного пользования на которые не превышает 3-х лет. Федеральный закон «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации» к сервитутам, не подлежащим государственной регистрации, относит также границы полос отвода автомобильных дорог, если такой сервитут установлен на срок не более 1-го года. В отношении остальных сервитутов до 1-го года обязанность регистрации сохраняется.

### 2.3. Ограничение прав на землю

Понятие ограничения прав на землю

Многие могут подумать, что ограничение прав на земельные участки идет в разрез с главным законом РФ – Конституцией. На самом деле это не так. В ст. 55 Конституции РФ прописано, что ограничение конкретных прав человека возможно, если это требуется для обеспечения нерушимости конституционного строя, стабильности государства, обороноспособности страны, а также соблюдения законных прав и интересов иных граждан.

Поэтому Земельный кодекс РФ в ст. 56 закрепляет, что законодатель имел в виду, вводя в юридический оборот понятие «ограничения прав на земельный участок». Если обратиться к теоретической части земельного права, то в науке происходит строгое разграничение понятий ограничение и обременение, которые накладываются на права собственника конкретного участка. Таким образом, понятие «ограничение прав» на земельный надел подразумевает наличие определенного комплекса ущемлений или запрещений на использование, распоряжение или владение недвижимым имуществом для соблюдения интересов государства. При этом следует понимать, что подобные ограничения права на использование земельного участка не порождают собой возникновение отдельного права, но при этом накладывают ограничения на возможности собственника.

Понятие «обременение», напротив, подразумевает наложение на владельца земельного участка дополнительных обязательств по содержанию и использованию имущества, которые согласовываются двумя сторонами правоотношений. Поэтому применять две этих дефиниции в едином контексте категорически неправильно, но они имеют непосредственную связь друг с другом, так как предполагают взаимное возникновение друг друга.

Основные условия, которые детерминируют собой возникновение ограничений на использование земельного участка, прописаны в ст. 56 ЗК РФ. В частности, законодатель выделяет следующие основания:

- если использование земельного участка происходит на территории санитарно-защитной зоны;
- в качестве основания также может выступать необходимость обеспечения сохранности животного или растительного мира, архитектурных, культурных и исторических памятников, а также естественных путей для миграции животных и птиц, плодородия почвы;
- начало или завершение строительства недвижимых объектов, транспортных магистралей по контракту с государственными или муниципальными органами, также выступает в качестве основания для ограничения прав использования земельного участка;
- иные основания, которые предусмотрены ЗК РФ, а также федеральными и региональными законами.

Виды ограничений прав на участки земли. На сегодняшний день юристами предложена различная классификация основных ограничений прав использования земельного участка, даже если он оформлен в частную собственность. При этом в качестве основания подобной классификации включаются как субъекты, так и объекты правоотношений, а также иные факторы, которые затрагивают собой правовой статус земли. Если проанализировать современное законодательство, то можно выделить следующие виды ограничений прав:

- Ипотека земельного участка. В данном случае в силу вступает Федеральный закон РФ под № 102-ФЗ, принятый в 1998 году;
- Доверительное управление наделом. В данном случае подписывается официальный договор, который регламентирует собой права и обязанности со стороны субъектов соглашения (ст. 1012 ГК РФ);
- Рента земельного участка. Данный тип основания ограничения регламентирован ст. 586 ГК РФ;
- Арест земельного участка и запрещение совершать какие-либо действия в отношении земли (ст. 28 Закона «О государственной регистрации прав»);

- Публичные сервитуты в качестве основания для ограничения прав прописаны в ст. 23 ЗК РФ;
- Права требования, вынесенные в судебном порядке;
- Резервирование земельных наделов для обеспечения государственных или же муниципальных нужд и пр.;

Перечисленные виды ограничений не являются исчерпывающими. Отдельные правовые акты также предусматривают в качестве основания для ограничения законных прав граждан аренду или субаренду земельного участка, запрет на продажу и иную реализацию земельного надела и др.

### **3. Заключение**

Новый этап развития института государственной регистрации прав на недвижимость наступил с принятием Конституции РФ 1993 г. и дальнейших правовых актов, регулирующих осуществление государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Государственная регистрация проводится на основании заявления правообладателя, стороны (сторон) договора или уполномоченного им на то лица при наличии у него надлежащим образом оформленной доверенности. Надлежащим образом оформленная доверенность должна отвечать всем требованиям Гражданского кодекса. Договоры и другие сделки могут быть предметом государственной регистрации сами по себе, а равно в качестве основания порождаемых, изменяемых или прекращаемых ими прав. Свидетельство о праве на наследство выдается всем наследникам вместе или каждому в отдельности — по их желанию (в последнем случае в свидетельствах указывается все наследственное имущество и доля наследника, получающего свидетельство). Если окажется, что какое-либо имущество не включено в свидетельство о наследстве, то на него может быть выдано дополнительное свидетельство. Личность иностранных граждан и лиц без гражданства устанавливается на основа вида на жительство или национального паспорта с отметкой о регистрации в органах внутренних дел или других уполномоченных органах. Представитель юридического лица обязан предъявить учредительные документы юридического лица, а также документ, удостоверяющий его личность, и документ, подтверждающий его полномочия действовать от имени данного юридического лица. Также для государственной регистрации необходимо предъявить документ об оплате регистрации. Таким документом является квитанция о приеме денег кредитным учреждением, осуществляющим денежные расчеты с населением, либо платежное поручение организации с отметкой банка о принятии платежа. Обязательным является приложение подлинника платежного документа.

## ***СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ***

- Земельный кодекс Российской Федерации // Российская газета. – 2018. – №211-212 (30 октября). С. 9-14.
- Казначевская Г. Б. Основы экономической теории. Учебное пособие. М.: Феникс. 2020. 384 с.
- Колычев А. М., Рассолов И. М. Правовое обеспечение экономики. Учебник и практикум для академического бакалавриата. М.: Юрайт. 2019. 430 с.
- Лобачева Е. Н. [и др.] Основы экономической теории. Учебник для СПО. М.: Юрайт. 2019. 540 с.
- <https://www.realtymag.ru/termini-nedvizhimosti-zhkh/opredelenija-r/rieltor/> (дата обращения: 21.09.2021)
- <https://advokat-malov.ru/zemleustrojstvo/ogranichenie-prav-na-zemlyu.html> (дата обращения: 21.09.2021)
- <https://ru.wikipedia.org/wiki/Сервитут> (дата обращения: 21.09.2021)
- <https://www.realtymag.ru/termini-nedvizhimosti-zhkh/opredelenija-z/zemleustrojstvo/> (дата обращения: 21.09.2021)
- [http://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_113658/4f41fe599ce341751e4e34dc50a4b676674c1416/](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_113658/4f41fe599ce341751e4e34dc50a4b676674c1416/) (дата обращения: 21.09.2021)