

Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой:

<https://studservis.ru/diplomnaya-rabota/33759>

Тип работы: Дипломная работа

Предмет: Экономика в недвижимости и в строительстве

ВВЕДЕНИЕ 7

ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ВЫБОРА СПОСОБА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ 8

1.1. Общие сведения об использовании земельных участков 8

1.2. Критерии оценки эффективности использования земельных участков 19

ГЛАВА 2. ВАРИАНТЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА 24

2.1. Анализ месторасположения земельного участка 24

2.2. Анализ способов использования земельного участка 28

ГЛАВА 3. ВЫБОР ЭКОНОМИЧЕСКИ ОБОСНОВАННОГО СПОСОБА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА 32

3.1. Модернизация половины площади подземного паркинга, в дополнительную арендопригодную площадь 48

3.2. Согласования результатов оценки рыночной стоимости 56

ЗАКЛЮЧЕНИЕ 59

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ 61

Введение

Сегодня наряду с делением земель на категории по целевому назначению разрешенное использование земельных участков является одним из важных принципов земельного законодательства Российской Федерации. Правовой режим земельных участков определяется исходя из принадлежности земель к той или иной категории и их разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий. Только делением земель на категории обеспечить полную конкретизацию правового режима земельных участков невозможно.

Для достижения поставленной цели необходимо выполнить следующие задачи:

- Провести анализ характеристик и месторасположения Объекта
- Провести анализ рыночного окружения, а также существующие и планируемые к реализации конкурентные проекты
- Сформулировать и проанализировать возможные варианты использования Объекта недвижимости, выбрать наилучший и наиболее эффективный вариант развития проекта.
- Разработать программу реализации проекта, разработать укрупненный бюджет проекта, план маркетинга, выполнить финансовый анализ проекта.

Глава 1. Теоретические основы выбора способа использования земельных участков

1.1. Общие сведения об использовании земельных участков

Система землевладения – земельные правоотношения, характерные для определенного периода исторического развития государства. В другом значении – совокупность законодательных предписаний, регламентирующих формы владения земельными ресурсами, административной и судебной практики их применения.

Земля – основа жизни. Как природный комплекс она выступает предметом регулирования природоресурсного и объектом защиты экологического права. Гражданский кодекс рассматривает земельные участки в качестве оборотоспособного имущества (ст. 129), недвижимых, индивидуально определенных вещей (ст. 130). По общему правилу они могут быть отчуждены, унаследованы. Особенности правового положения земельных участков определены Земельным кодексом и гл. 17 ГК. Они могут быть образованы путем искусственного создания, разделения, объединения. Застройка участков стационарными сооружениями может проводиться только при условии

предварительного согласования с контролирующими госструктурами (ст. 263 ГК).

В России права на землю распространяется на ее почвенный слой. Собственник не может распоряжаться недрами или полезными ископаемыми (кроме торфа для собственных нужд). В США за владельцем участка признается даже право добывать нефть.

Хотя земля – плацдарм для зданий, а не наоборот, в юриспруденции «земля идет за домом» (ст. 273 ГК).

Отчуждение стационарного строения подразумевает передачу земли, на котором оно стоит, а также определенной площади по периметру для техобслуживания, даже если это не упоминается в договоре.

Права на землю

Признается существование таких форм собственности:

- общефедеральная (ст. 17 ЗК);
- субъектов РФ (ст. 18 ЗК);
- муниципальная (ст.19 ЗК);
- частная (ст. 15 ЗК).

Иностранцы не могут выступать собственниками участков:

- с/х назначения;
- относящихся к дачным товариществам;
- расположенных в приграничных зонах (ст. 15 ЗК).

Каждый участок имеет целевое назначение. Загрязнение почв, нецелевое использование земель может послужить причиной лишения прав на землю. Есть возможность принудительного изъятия такой собственности без вины владельца для удовлетворения нужд государства или муниципалитета (ст. 279 ГК).

Существуют атипичные права на землю, которые невозможно установить в отношении любого другого материально объекта. Это:

- пожизненное наследуемое владение (ст. 265 – 267 ЗК);
- бессрочное пользование (ст.268, 269 ЗК).

Регламентированные ГК сервитуты применяются, в основном, в отношении земель. Сервитут может быть установлен для проезда, пешего прохода, прогона скота, забора воды, других подобных нужд (ст. 274 -277 ЗК).

Информационное сопровождение системы землевладения обеспечивается посредством ведения земельного кадастра. Он позволяет:

- определять целевое назначение любого участка;
- устанавливать личность собственника/пользователя земель;
- управлять землями муниципальной и госсобственности;
- проводить оценку земель для целей налогообложения;
- планировать и отслеживать реализацию мероприятий, направленных на улучшение плодородности.

В ЕГРН – госреестре недвижимости в отношении земельных участков регистрируются:

- переход вещных прав;
- обременения залогом, ипотекой, рентой;
- аренда;
- сервитуты.

Система землевладения в России продолжает развиваться. Формируется цивилизованный рынок земли.

Ключевой проблемой считается незавершенность процесса разграничения общефедеральных и муниципальных земель.

Разрешенное использование земельных участков – один из гарантов эффективного использования земли 81

Хотя давно известно, что цели использования земельных участков могут быть самыми разными, понятие «разрешенное использование земельных участков» появилось в отечественном земельном праве недавно.

Оно отсутствовало в законодательстве Российской Империи и не применялось в пришедшем ему на смену советском земельном законодательстве. Необходимость появления инструмента, призванного обеспечивать правовые пределы использования земельных участков (а именно таковым инструментом в известной степени является разрешенное использование земельных участков), стала очевидной в конце XX столетия с началом проведения земельной реформы.

О разрешенном использовании земельного участка впервые сказано в Указе Президента Российской Федерации от 22 июля 1994 г. № 1535 «Об Основных положениях государственной программы приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации после 1 июля 1994 года». Дальнейшее уточнение понятия «разрешенное использование земельных участков» было дано Земельным кодексом РФ в 2001 году и Градостроительным кодексом РФ в 2004 году.

Категории земель по целевому назначению и разрешенное использование земельных участков

Сегодня наряду с делением земель на категории по целевому назначению разрешенное использование земельных участков является одним из важных принципов земельного законодательства Российской Федерации. Правовой режим земельных участков определяется исходя из принадлежности земель к той или иной категории и их разрешенного использования в соответствии с зонированием территорий. Только делением земель на категории обеспечить полную конкретизацию правового режима земельных участков невозможно.

(Справедливости ради необходимо отметить, что в специальной литературе до сих пор не сложилось единого мнения, является ли разрешенное использование элементом правового режима земельных участков, или это лишь правовой способ определения его содержания).

Напомним, что земли, указанные в пункте 1 статьи 7 «Состав земель в Российской Федерации» Земельного кодекса РФ, используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Кодекс выделяет несколько категорий земель: земли сельскохозяйственного назначения; земли населенных пунктов; земли промышленности, энергетики и т.д.; земли особо охраняемых территорий и объектов; земли лесного фонда; земли водного фонда; земли запаса.

Разрешенное использование должно определяться для земельных участков, образованных из состава земель всех категорий, кроме земель запаса.

Закон предусматривает следующие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: основные, условно разрешенные и вспомогательные.

Вспомогательные являются дополнительными к основным и условно разрешенным видам разрешенного использования и осуществляются совместно с ними.

Условно разрешенное использование земельного участка отличается от основного вида разрешенного использования тем, что предполагает получение специального разрешения. Правообладатель земельного участка – физическое или юридическое лицо, заинтересованное в получении разрешения на один из условно разрешенных видов использования земельного участка, должен направить заявление о его предоставлении в соответствующие властные структуры. Порядку предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства посвящена отдельная статья градостроительного кодекса Российской Федерации – статья 39.

Любой вид разрешенного использования из числа предусмотренных зонированием территорий выбирается правообладателем самостоятельно, и не предполагает получения дополнительных разрешений и проведения процедур согласования.

Впрочем, часть отечественных юристов полагает, что предусмотренное Земельным кодексом Российской Федерации право самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования выбирать любой из видов разрешенного использования земельного участка, предусмотренных зонированием территорий, не подкреплено механизмом реализации, в полной мере обеспечивающим его выполнение. Разрешенное использование земельных участков устанавливается предусмотренным Земельным кодексом РФ зонированием территорий. Общие принципы и порядок проведения градостроительного зонирования определяются Градостроительным кодексом РФ.

Сущность зонирования заключается в разделении территории на несколько зон, и в определении для каждой из этих зон особого режима. Например, экологических ограничений хозяйственной и иной деятельности или дифференцированных размеров арендной платы. К каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

В делении земель на категории по их целевому назначению и зонировании территорий есть много общего, как с точки зрения целей этих мероприятий, так и их влияния на определение правового режима земель. Четкое и недвусмысленное определение правового режима земель – одна из основных целей зонирования территорий. Оно позволяет лучше гарантировать права собственников; увеличить поступления в местные бюджеты за счет земельного налога (по крайней мере, до введения в действие налога на недвижимость); привлечь в недвижимость инвестиции и даже действительно помочь в решении жилищных проблем значительной части населения. Кроме того, зонирование территорий – это правовой способ государственного регулирования использования частной земельной собственности, способствующий гармонизации государственных, общественных и частных интересов.

Нередко понятие зонирования отождествляют только с градостроительным зонированием, рассматривая термины «зонирование территорий» и «градостроительное зонирование» в качестве синонимов. Хотя градостроительное зонирование – только частный случай зонирования территорий. Помимо него есть еще

экологическое и функциональное зонирование.

Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.

Распоряжением Правительства Российской Федерации от 4 апреля 2014 г. № 527-р в целях повышения качества сведений о недвижимом имуществе, содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним и государственном кадастре недвижимости, в августе 2014 года, запланировано утвердить классификатор видов разрешенного использования земельных участков. Данный ведомственный нормативный правовой акт должен устанавливать исчерпывающий перечень видов разрешенного использования земельных участков.

Приказ Минэкономразвития РФ № 630 от 29 октября 2013 г. «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» установил классификатор в виде таблицы, состоящей из трех столбцов: наименование вида разрешенного использования земельного участка, описание вида разрешенного использования земельного участка, код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка.

Например, сельскохозяйственное использование – выращивание, производство и первичная переработка сельскохозяйственной продукции, включает такие виды разрешенного использования земельных участков, как пашня, животноводство, пастбища и сенокосы, пчеловодство, огородничество, полевой участок личного подсобного хозяйства, рыбоводство и разведение водоплавающей птицы, садоводство и виноградарство, содержание питомников, обеспечение сельскохозяйственного производства.

А использование земли для жилой застройки включает малоэтажную жилую застройку (индивидуальное жилищное строительство; строительство дачных домов и садовых домов), приусадебный участок личного подсобного хозяйства, блокированную жилую застройку, передвижное жилье, среднеэтажную жилую застройку, многоэтажную жилую застройку (высотное жилье), обслуживание жилой застройки.

Наряду с этими классификатор использования земельных участков включает такие виды разрешенного использования земельных участков как общественное использование объектов капитального строительства, предпринимательство, отдых (рекреация), производственная деятельность, транспорт, обеспечение обороны и безопасности, деятельность по особой охране и изучению природы, лесная, водные объекты, общее использование территории.

Иногда возникает необходимость изменить разрешенное использование земельного участка. Изменение вида использования земельного участка осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

Для земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, решения об изменении одного вида разрешенного использования на другой принимаются в соответствии с федеральными законами.

Установление разрешенного использования (назначение использования) земельного участка сочетает позитивное обязывание и запрет.

Пример общего запрета – законодательное запрещение использования земельного участка способом, не предусмотренным правовым актом, который определил вид (виды) его разрешенного использования.

В Кодексе Российской Федерации об административных нарушениях предусмотрено наложение административного штрафа за нецелевое использование земельного участка равно как за неиспользование земельного участка, предназначенного для сельскохозяйственного производства, жилищного или иного строительства в указанных целях в течение определенного срока. Штраф может накладываться как на граждан, так и на должностных и юридических лиц.

Государство стремится побудить правообладателей не только обеспечить целевое использование земельного участка, но и соответствующий порядок использования земельного участка. Так, например, нарушения режима использования участков в водоохранных зонах наказываются административными штрафами различных размеров, которые взыскиваются с граждан, должностных лиц, лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, юридических лиц. Для двух последних категорий наказанием может быть административное приостановление деятельности.

Установление разрешенного использования земельных участков позволяет обеспечить конкретный и устойчивый способ их эксплуатации, соответствующий целевому назначению земель, из состава которых они образованы. И что особенно важно, даже в условиях рыночной экономики, когда значительная часть земли находится в частной собственности, государство не отстраняется от «земельного вопроса», сохраняя

свое позитивное влияние, способствуя эффективному использованию и сохранению земельных ресурсов. Земельные участки, которые находятся в собственности государства, а также пользования или владении граждан, разделены по своему целевому назначению на отдельные виды. Эти категории предусмотрены российским законодательством и насчитывают семь основных разновидностей. Каждый из них обязательно должны быть поставлены на государственный кадастровый учёт в учреждении Росреестра.

Земля, которая числится на балансе государства, не может быть продана, куплена или арендована. Однако, ссылаясь на законодательные действующие нормы, участок может быть передан муниципалитету или его вид может быть изменен по целевому назначению. Кроме того, территории имеют свойство ликвидироваться и образовываться в новые, посредством объединения нескольких в одну или раздела одной на несколько отдельных.

В целом на территории России категории, они же виды земельного фонда, выглядят следующим образом:

- Земля сельскохозяйственного значения;
- Лесной и водный фонд;
- Промышленные территории;
- Участки населённого значения и для индивидуального жилищного строительства;
- Участки особо охраняемого значения;
- Земли в резерве;
- Объекты общей долевой собственности.

После того, как была проведена земельная реформа, на законодательном уровне была введена государственная, муниципальная и частная форма собственности, а также ряд других, влияющих на отношения земельного характера и улучшение их содержания. По закону владельцами участков вправе стать физические и юридические лица. Каждый вид прав собственности имеет свою специфику. Отношения земельного характера регулирует Гражданский кодекс и прочие законодательные акты. Ссылаясь на них, становится возможным заключение сделок с землёй. При этом землю бессрочного пользования вправе передавать гражданам лишь муниципальные органы и государственные учреждения. В некоторых случаях такое право имеют учреждения исторического и культурного наследия.

Независимо от формы собственности земельного участка, каждый из них должен пройти процедуру государственной регистрации с присвоением кадастрового индивидуального номера. Все сведения о каждом недвижимом объекте и его владельце должны быть в единой реестровой базе.

Более того, недвижимость можно использоваться только по целевому назначению. Если назначение земельного участка не соответствует проводимой на нём деятельности, владельцу придётся заплатить немалый штраф или вовсе лишится своей собственности.

Узнать о категории земельных участков довольно легко, поскольку виды недвижимых объектов обязательно указываются в правоустанавливающих документах на них. Например, в кадастровом паспорте имеется отдельная графа, точно так же, как и в свидетельстве прав собственности. Так, недвижимость, которая отнесена к категории населённого пункта, должна быть расположена в его пределах. Все участки, находящиеся за пределами населённого пункта, являются сельскохозяйственными.

Возможный предел территорий определяется также в соответствии с тем, к какому виду относится тот или иной объект недвижимости. Так, на участке сельскохозяйственного назначения не разрешено капитальное строительство. Из этого следует, что использовать такие объекты допустимо лишь в хозяйственных целях.

Назначение сельскохозяйственной земли:

- Индивидуальное хозяйство;
- Подсобное производство;
- Сельское производство (сенокос, пашня, сад, пастбище, прочее);
- Дачное, садовническое или огородническое объединение;
- Опытно-научные станции;
- Особо ценные виды земель.

Помимо того, что вся земля поделена на виды, к каждой территории применимо понятие делимой или неделимой. При этом на участке могут располагаться земельные угодья, дороги внутреннего хозяйственного значения, а также водные объекты.

Предел пользования

Что касается сельскохозяйственной категории, если земли оформляются в собственность или по договору аренды, то собственнические документы или текст договора должен содержать в себе строку или графу с указанием разрешенного пользования. Это применимо для личного подсобного хозяйства, садоводства,

огородничества и индивидуального жилищного строительства.

Участки одной и той же категории могут иметь разное назначение. Они могут быть предназначены для производства, коммерческой деятельности и прочих задач.

Касательно пределов пользования, они полностью зависят от генеральных планов по развитию населённых пунктов, которые должны быть для каждого из них в соответствии с требованиями градостроительного кодекса. Впрочем, проблематично это в основном для крупных населённых пунктов, с которыми сложно согласовать собственные интересы.

Несмотря на то, что сами по себе градостроительные планы являются весьма внушительными по объёму документами, они необходимы для зонирования населённых пунктов. Без таких документов жилые здания будут располагаться вперемешку с заводами и фабриками, что категорически недопустимо.

Что же касается водного фонда, к нему отнесены все виды рек, болот, прочих водоёмов и ледников. По сути это природные объекты, возникшие без участия человека. Также это могут быть гидротехнические сооружения. К лесному фонду принадлежат леса и лесные хозяйства.

Территории промышленного назначения располагаются за чертой населённых пунктов. На них ведётся строительство объектов промышленного значения, находятся объекты связи, энергетические учреждения, оборонные комплексы, транспортные и прочие аналогичные структуры. Они могут быть во владении государства, муниципалитета, коммунального предприятия или в частной собственности.

Виды охраняемых участков включают в себя ботанический сад, заповедник и заказник, национальный и природный парк, а также прочую территорию, приравненную к достоянию государства. Этим категориям присвоен разряд исторической и культурной ценности. Их нельзя использовать не по назначению и невозможно перевести в другую категорию.

Земли из резерва или запаса используются обычно в особенных целях. Их можно продавать, сдавать в аренду или переводить в другие категории по необходимости. Правила и условия пользования ними полностью регламентированы Земельным кодексом Российской Федерации.

Виды земельных объектов, которые включены в раздел участков, предназначенных для поселений, предусматриваются для застройки и развития населённых пунктов. Это не то же самое, что и индивидуальное жилищное строительство. Территория любого

1. Федеральные стандарты оценки - ФСО №№1, 2, 3. МЭРТ. 2007.
2. Федеральный закон №135 "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
3. Генеральный план Санкт-Петербурга
4. Минэкономразвития <http://economy.gov.ru/>
5. ASTERA в альянсе с BNP Paribas Real Estate <http://www.asteragroup.ru/>
6. Гражданский кодекс РФ Часть 1 от 30.11.1994 N 51-ФЗ (принят ГД ФС РФ 21.10.1994) (действующая редакция от 06.04.2015)
7. СНиП 2.08.02 «Общественные здания и сооружения»
8. ГУП «ГУИОН» <http://www.guion.spb.ru/>
9. Сборник Ко-Инвест 2011 г. «Общественные здания».
10. Международные стандарты оценки (МСО 2007 - перевод с английского) - Москва. Изд. РОО. 2008.
11. Е.С.Озеров. Проект Российских Федеральных стандартов оценки. <http://www.spbgpu-dreem.ru/normdoc/rfso2011.pdf>.
12. Озеров Е.С. О концептуальных основах нормативного обеспечения оценочной деятельности (www.spbgpu-dreem.ru, раздел «Статьи и исследования»).
13. Озеров Е.С. Экономический анализ и оценка недвижимости / Е.С. Озеров
14. — СПб. : МКС, 2007. — 535с. : ил.— Библиогр. — ISBN 5-901-810-16-3.
15. Озеров Е.С. Об оценке вклада арендуемого земельного участка в стоимость объекта недвижимости (на сайте www.spbgpu-dreem.ru, раздел «Статьи и исследования»).
16. Озеров Е.С. Нормативное обеспечение выбора варианта наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки при определении его рыночной стоимости. М. «Имущественные отношения в РФ». №3, 2010 (на сайте www.spbgpu-dreem.ru, раздел «Статьи и исследования»).
17. Озеров Е.С. О нормативном определении понятия объекта оценки. (<http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionID=35>)
18. Озеров Е.С., Пупенцова С.В. Управление рисками в оценке активов и бизнеса. Учебное пособие.
19. Оценка стоимости предприятия (бизнеса): учеб. пособие [в 2 ч.] / Санкт-Петербургский государственный политехнический университет — СПб.: Изд-во Политехн. ун-та, 2011. Ч. 2 / Н. А. Бухарин, С.

- В. Пупенцова, Е. Я. Шабля .— 88 с.: ил., табл.; 20 см.— Библиогр. в конце гл. — ISBN 978-5- 7422-3200-1
20. Оценка стоимости предприятия (бизнеса): учеб. пособие [в 2 ч.] / Санкт- Петербургский государственный политехнический университет — СПб.: Изд-во Политехн. ун-та, 2011. Ч. 1 / Н. С. Алексеева, Н. А. Бухарин, С. В. Пупенцова .— 2011 .— 195 с.: ил., табл.; 20 см.— Библиогр.: с. 193 и в сносках .— ISBN 978-5-7422-3201-8.
21. Пупенцова С.В. Модели и инструменты в экономической оценке инвестиций / С.В. Пупенцова— СПб. : МКС, 2007 .— 183 с. : ил., табл. ;— Библиогр.: с. 179-183. — ISBN 978-5-901810-18-7.
22. Правила землепользования и застройки, утвержденные Законом Санкт- Петербурга от 04.02.2009 г. № 29-10 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга»

Эта часть работы выложена в ознакомительных целях. Если вы хотите получить работу полностью, то приобретите ее воспользовавшись формой заказа на странице с готовой работой:

<https://stuservis.ru/diplomnaya-rabota/33759>