

Как видим, институт приобретательной давности, являясь сравнительно новым институтом гражданского права Республики Беларусь, вызывает ряд сложностей в применении его норм на практике. Данный институт необходим для урегулирования определенных правоотношений, связанных с давностным беститульным владением движимым и недвижимым имуществом. Незавершенность законодателем данного института, особенностей его применения и состава, требует внесения ряда изменений и дополнений в действующее законодательство, что имеет не только теоретическое, но и важное практическое значение, так как реализация норм института приобретательной давности усовершенствует правоприменительную деятельность не только судов, но и деятельность налоговых органов, РУП «Агентства по государственной регистрации и земельному кадастру» и других государственных органов и организаций, а также и отношения граждан.

СПИСОК ЦИТИРУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Гражданский Кодекс БССР, 11 июня 1964 г., № 17-3 // КонсультантПлюс: Технология; проф. версия 3000 [Электронный ресурс] / ООО «Сезар Плюс». – Брест, 2010.
2. Гражданский Кодекс РБ, 7 дек. 1998 г., № 218-3.; в ред. от 08.07.2008 г. № 366-3 // КонсультантПлюс: Технология; проф. версия 3000 [Электронный ресурс] / ООО «Сезар Плюс». – Брест, 2010.
3. Гражданское право: учебник В 2 ч. / Под общ. ред. проф. В.Ф. Чигира. – Мн.: Амафез, 2000. – Ч. 1. – 976 с.
4. Постановление Кассационной коллегии Высшего Хозяйственного Суда Республики Беларусь: постановление, 29 июня 2006 г., дело № 7-3/06/555К // КонсультантПлюс: Технология; проф. версия 3000 [Электронный ресурс] / ООО «Сезар Плюс». – Брест, 2010.
5. Кодекс Республики Беларусь о земле, 23 июля 2008 г., № 425-3 // КонсультантПлюс: Технология; проф. версия 3000 [Электронный ресурс] / ООО «Сезар Плюс». – Брест, 2010.
6. Налоговый кодекс Республики Беларусь, 29 декабря 2009 г., № 71-3 // КонсультантПлюс: Технология; проф. версия 3000 [Электронный ресурс] / ООО «Сезар Плюс». – Брест, 2010.
7. Решение Хозяйственного Суда Брестской обл.: Решение суда, 18 января 2007 г., дело № 2-2/2007 // КонсультантПлюс: Технология; проф. версия 3000 [Электронный ресурс] / ООО «Сезар Плюс». – Брест, 2010.
8. О мерах по упорядочению учета и сокращению количества пустующих и ветхих домов с хозяйственными и иными постройками в сельской местности: Указ Президента РБ, 3 февраля 2006 г., № 70 // КонсультантПлюс: Технология; проф. версия 3000 [Электронный ресурс] / ООО «Сезар Плюс». – Брест, 2010.
9. Кодекс об административных правонарушениях: Кодекс Республики Беларусь, 21 апреля 2003 г., № 194-3 // КонсультантПлюс: Технология; проф. версия 3000 [Электронный ресурс] / ООО «Сезар Плюс». – Брест, 2010.

УДК 332.62:504.61:69

Ялова Я.С.

Научный руководитель: ст. преподаватель Вакульская О.А.

ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЗНАЧИМОСТЬ ЭКОЛОГИЧЕСКОГО ФАКТОРА В СФЕРЕ УПРАВЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТЬЮ

В терминах оценки недвижимости под экологическим фактором, или фактором окружающей среды, понимается любое природное явление или качественное состояние окружающей среды и ее отдельных компонентов, а также качественное состояние самих элементов недвижимости, влияющее на рыночную стоимость недвижимости. Например, к экологическим факторам относят такие условия и параметры окружающей природной среды, как уровень загрязнения основных природных сред – воды, воздуха, почвы, включая и радиоактивное загрязнение; наличие красивого вида, наличие зеленых мас-

сивов, привлекательная архитектурная среда, наличие или отсутствие поблизости свалок, присутствие или отсутствие рядом неблагоприятных непривлекательных промышленных объектов (например, мусоросжигательных заводов).

К качественным параметрам самих элементов недвижимости относят химический состав материалов, из которых сделана постройка, уровень загрязнения внутри помещения, вызванный либо используемыми в строительстве материалами, либо технологиями производства, либо иными внешними воздействиями.

Помимо природных и антропогенных явлений и антропогенных процессов, непосредственно влияющих на стоимость недвижимости, требуется учитывать опосредованное влияние этих факторов на формирование стоимости недвижимого имущества, проявляющееся в установлении различного рода ограничений, требований и обременений экологического характера, а также возможности возникновения финансовой и материальной ответственности за причиненный экологический вред и ущерб или дополнительных затрат по восстановлению нарушенного качества среды, ликвидации загрязнений, замене технологий и оборудования.

Можно выделить три класса факторов, которые следует учитывать при оценке стоимости:

1. Факторы, непосредственно влияющие на стоимость недвижимости в настоящий момент времени или которые могут изменить ее стоимость после их обнаружения в будущем, если сейчас они не выявлены.

2. Ограничения в использовании недвижимого имущества.

3. Юридические обязательства, связанные либо с осуществлением выплат, либо с проведением работ по ликвидации причиненного ущерба.

Общепринятой классификации таких факторов не существует. В практике оценки недвижимости также пока четкой и ясной классификации экологических факторов до настоящего времени не сложилось. В международной практике принято более общее название данных явлений как факторов окружающей среды. Отчасти такое положение объясняется тем, что данное направление только формируется и охватывает огромный спектр вопросов: от учета влияния на стоимость недвижимости и имущественных прав на нее, природоохранных норм и ограничений до учета воздействия собственно экологических факторов на формирование стоимости и выработки методов количественного измерения такого действия.

В Беларуси в настоящее время большее значение имеет первый класс факторов, который учитывается либо через местоположение объекта недвижимости (объект находится в экологически чистом или экологически грязном районе), либо как самостоятельный элемент сравнения, требующий корректировки (например, наличие либо отсутствие рядом неблагоприятных объектов и качество строительных материалов).

Второй и третий класс факторов пока не оказывает серьезного влияния на процессы формирования рыночной стоимости недвижимости в силу того, что экологические требования и ограничения не так жестки, как в западных странах, а экономическая и юридическая ответственность пока не представляет серьезной проблемы для коммерческой деятельности, так как причинение ущерба окружающей среде и людям не связано с серьезными экономическими санкциями, наступающими в обязательном порядке.

Учет или неучет экологического фактора в различного рода управленческих решениях может оказывать достаточно большое влияние на эффективность использования недвижимости и на формирование представления о наиболее эффективном использова-

нии земли в конкретном районе. Обычно такие последствия бывают связаны с принятием решений местными администрациями в вопросах планирования развития определенной местности или территории. Особенно сильно проявляются негативные последствия невнимания к влиянию экологических факторов на стоимость недвижимости в тех случаях, когда власти одновременно являются собственником основной части недвижимого имущества.

В качестве примера, показывающего связь между решениями властей, основанными на учете экологического фактора, и повышением доходов от недвижимости можно привести ситуацию с увеличением стоимости земли после создания парка в одном из районов Сан-Франциско, являющимся крупным деловым и торговым центром на тихоокеанском побережье Соединенных Штатов Америки.

Парк был разбит в прибрежной зоне на месте бывшей военно-морской базы. Для того чтобы довольно узкой полоске земли на берегу океана придать вид естественного для этого места ландшафта, было проведено благоустройство территории «наоборот»: был снят асфальт, демонтирована автозаправочная станция, восстановлена естественная растительность, разбиты небольшие лагуны. Все работы по приведению территории в состояние близкое к естественному стоили около 34 млн. долл. В свою очередь, это дало городу еще одно место отдыха для его жителей, а также, несмотря на это затратное, на первый взгляд, мероприятие, обеспечило возможность увеличения доходов местного бюджета практически на сумму произведенных затрат, причем ежегодно. Произошло это следующим образом: стоимость земли и жилых домов в этом районе после создания парка резко возросла и достигла почти 20-30 млн. долл. за гектар. Расчеты показывают, что объем потенциальных налоговых поступлений в местный бюджет с территории непосредственно примыкающей к парку общей площадью 150 гектар должен составить не менее 45 млн. долл. ежегодно.

Для иллюстрации реальной экономической значимости экологического фактора в сфере управления недвижимостью можно рассмотреть пример с противоположным эффектом снижения стоимости недвижимости и значительных финансовых потерь собственника. В качестве собственника выступают городские власти Москвы. Недвижимостью является жилье, которое строится за счет бюджета города Москвы и реализуется по рыночным ценам.

Так, рыночная стоимость квартир в Москве колеблется в среднем от 2000 до 12000 долл. США за квадратный метр. В районах с худшей экологической ситуацией на юго-востоке города рыночная стоимость нового типового жилья в среднем равна 4000 долл. США за квадратный метр. В западных и юго-западных районах города с лучшей экологической обстановкой и на таком же расстоянии от центра данная величина составляет уже около 6000 долл. за квадратный метр.

Соответственно, разница, обусловленная представлениями покупателей о состоянии окружающей среды, составляет около 2000 долл. США за квадратный метр. При ежегодном вводе в эксплуатацию около 1 млн. м² жилья, продаваемого Правительством Москвы в юго-восточных районах города, только прямые ежегодные потери городского бюджета можно оценить, как минимум, в 2 трлн. долл. США (1000000 × \$2000 = \$2000000000000), что по объему в несколько раз превышает все земельные платежи, собираемые с огромным напряжением. Таким образом, невнимание городских властей, выступающих в лице собственника городской недвижимости, приводит к снижению ее эффективного использования и оборачивается финансовыми потерями.