С. А. КАТОНИН

ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ



Учебное пособие

УДК 332.2(075.3)
ББК 65.22
К29

Рецензенты:
Балалова Елена Ивановна — доктор экономических наук, профессор, заведующая кафедрой экономики и таможенного дела АНО ВПО ЦС РФ «Российский университет кооперации»;

Брилон Андрей Валериевич — кандидат экономических наук, профессор кафедры экономики и таможенного дела АНО ВПО ЦС РФ «Российский университет кооперации»

Катонин, Сергей Алексеевич.
К29 Экономика недвижимости : учебное пособие / С. А. Катонин. — Москва : Знание-М, 2024. — 192 с.

ISBN 978-5-00255-016-6
DOI: 10.38006/00255-016-6.2024.1.192

В учебное пособие включены теоретические аспекты недвижимости как важного элемента национальной экономики. Рассмотрены правовые вопросы имущественных взаимоотношений и особенности государственного регулирования рынка недвижимости. Пособие акцентирует внимание на аналитических методах и инструментах, используемых в оценочной деятельности; затрагивает проблемы ипотечного кредитования и налогообложения объектов недвижимости.

Адресовано студентам, обучающимся по направлениям подготовки бакалавров 38.03.01 «Экономика», 38.03.04 «Государственное и муниципальное управление», 21.03.02 «Землеустройство и кадастры», а также магистрантам, аспирантам и преподавателям, интересующимся вопросами экономики недвижимости.

УДК 332.2(075.3)
ББК 65.22

ISBN 978-5-00255-016-6

© Катонин С. А., 2024
© Знание-М, 2024

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ 4

Глава 1. СУЩНОСТЬ НЕДВИЖИМОСТИ И ЕЕ ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ 5

1.1. Сущность и классификация недвижимого имущества 5

1.2. Правовые аспекты недвижимости 24

Глава 2. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ 42

2.1. Рынок недвижимости. Структура и основные участники 42

2.2. Государственное регулирование рынка недвижимости 74

Глава 3. ОЦЕНКА НЕДВИЖИМОСТИ: ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ И МЕТОДЫ 92

3.1. Оценка стоимости объектов недвижимости 92

3.2. Подходы к оценке стоимости объектов недвижимости 104

Глава 4. КРЕДИТОВАНИЕ, ФИНАНСИРОВАНИЕ, ИНВЕСТИРОВАНИЕ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ . . . 148

4.1. Ипотека и схемы ипотечного кредитования 148

4.2. Финансирование и инвестиции на рынке недвижимости 162

ЗАКЛЮЧЕНИЕ 187

СПИСОК РЕКОМЕНДУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ 188

ВВЕДЕНИЕ

Недвижимое имущество занимает важное место в жизни человека и деятельности экономических субъектов. Недвижимость создает жизненный комфорт и безопасность людям, места производства продукции и оказания услуг для предприятий, а также является предметом купли-продажи.

Вопросы, связанные с недвижимостью, подчинены триединой социально-экономической цели: обеспечение граждан качественным и доступным жильем, стимулирование роста народного хозяйства и развитие финансовых рынков. Общественная и частная необходимость во владении, управлении и использовании недвижимости образуют спектр задач, из которых вытекает значимость дисциплины «Экономика недвижимости».

Основной задачей учебного пособия является раскрытие основ экономики недвижимости:

- принципов и особенностей управления недвижимым имуществом;
- подходов и методов анализа рынка недвижимости;
- специфики налогообложения и оценки объектов недвижимости;
- финансирования строительства и инвестирования в недвижимость.

В учебном пособии представлены: краткий теоретический курс, примеры решения задач, а также контрольные вопросы для самопроверки.

Глава 1. СУЩНОСТЬ НЕДВИЖИМОСТИ И ЕЕ ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ

1.1. Сущность и классификация недвижимого имущества

Роль недвижимости в жизни общества. Невозможно переоценить значимость недвижимого имущества в развитии современного общества. Она воплощает собой нечто большее, чем просто материальное пространство для проживания или коммерческой деятельности. Объекты недвижимости отражают экономические, социальные, культурные и даже психологические аспекты нашей жизни (рисунок 1).

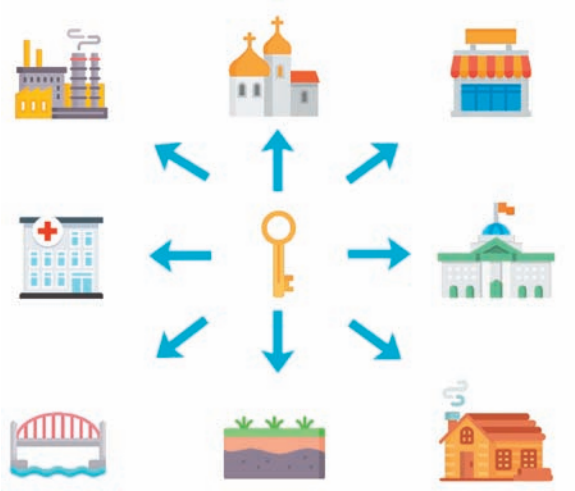


Рисунок 1 — Объекты недвижимости

Во-первых, недвижимость является основополагающим фактором экономического роста. Строительство жилых и коммерческих зданий способствует созданию рабочих мест и стимулирует развитие множества сопутствующих отраслей, таких как производство строительных материалов, транспортные и логистические услуги, а также услуги, связанные с проектированием и инженерией. Кроме того,

инвестиции в недвижимость зачастую рассматриваются как надежный способ сохранения и приумножения капитала, что особенно важно в условиях экономической нестабильности.

Во-вторых, недвижимость оказывает определяющее влияние на качество жизни людей. Жилые объекты, такие как дома и квартиры, обеспечивают базовые потребности человека в безопасности и комфорте. Грамотно спланированная городская среда с доступом к необходимой инфраструктуре — школам, больницам, паркам и транспортным узлам — способствует формированию благоприятных условий для жизни и развития граждан. Активное строительство и модернизация жилого фонда улучшают жилищные условия широких слоев населения, снижая социальное неравенство и повышая уровень общедоступного благосостояния.

В-третьих, недвижимость является значимым элементом культурного и исторического наследия. Архитектурные памятники и исторические здания формируют уникальный облик многих городов и регионов, выступая свидетелями культурного и исторического развития общества. Сохранение и реставрация объектов исторического достояния помогают поддерживать национальную идентичность и способствуют развитию туризма.

Наконец, нельзя забывать и о юридическом аспекте недвижимости. Право собственности на объекты недвижимое имущество обеспечивает гражданам определенную степень свободы, стабильности и уверенности в завтрашнем дне, поэтому операции на рынке недвижимости регулируются федеральным законодательством и региональными нормативно-правовыми актами.

Таким образом, недвижимое имущество играет многообразную и комплексную роль в жизни общества, и образование в области управления недвижимостью становится все более востребованным. Академические программы и профессиональные курсы, направленные на подготовку специалистов в этой сфере, помогают сформиро-

вать высококвалифицированных профессионалов, способных эффективно решать задачи, связанные с недвижимостью.

История понятия недвижимости. Понятие «недвижимое имущество» появилось задолго до возникновения современных правовых систем и берет начало в глубине тысячелетий, однако современное понимание недвижимости впервые было сформулировано в римском праве, когда земельные участки и другие природные объекты вошли в гражданский оборот. С течением времени и развитием юриспруденции понятие недвижимости стало общепринятым и признается сегодня во всех странах мира.

В России первые упоминания о недвижимости можно встретить в древнерусских правовых документах, таких как «Русская Правда». В те времена недвижимость, преимущественно земельные наделы, была тесно связана с понятием личной свободы и имущественного статуса, поскольку земельные угодья являлись главным источником богатства и власти. Имущественное владение стало основой феодальной системы, создавая структуру социальной, экономической и политической организации общества.

В удельный период, с XII по XVI век, недвижимое имущество оставалось одним из важнейших инструментов политического и экономического влияния, так как в условиях нестабильности объекты недвижимости стали основными экономическими ресурсами для правящего класса.

Период становления централизованного государства, начавшийся в XVI веке с правления Ивана Грозного, отметился фундаментальными изменениями в отношении к недвижимости. Система поместий, где земля раздавалась боярам за службу государству, превратилась в ключевой элемент внутренней политики правящих монархов.

Петровские реформы в начале XVIII века существенно повлияли на правовой статус недвижимости. Нормативные акты того време-

ни отражают начало систематизации подходов к вопросу регистрации прав на землю и здания, что способствовало формированию более прозрачного и структурированного имущественного оборота.

Эпоха Екатерины Великой ознаменовалась крупными изменениями: земельная реформа позволила дворянам более свободно распоряжаться своими имениями, включая их куплю-продажу. Преобразования укрепили власть дворянства и способствовали экономическому развитию Российской империи. Изменения в земельных отношениях открыли новые возможности для развития сельского хозяйства и стимулировали внедрение передовых агротехнических методов.

Промышленная революция XVIII–XIX веков ознаменована урбанизацией и увеличением роли городской недвижимости в имущественном комплексе Российской империи. Здания, которые использовались в коммерческих целях, начали восприниматься как важный экономический ресурс, что потребовало дальнейшего развития законодательства в сфере недвижимости. Вместе с тем отмена крепостного права 1861 года, освободившая помещичьих крестьян от зависимости, значительно расширила круг собственников земельных наделов и потребовала новых подходов к оформлению прав собственности.

После Октябрьской революции 1917 года отношение к недвижимости кардинально изменилось. Национализация частной собственности стала основным принципом советской власти. Земля и другие объекты недвижимости постепенно передавались в государственное владение, а статус «частной недвижимости» фактически исчез.

Только во времена «перестройки» начался процесс возврата к частной собственности на землю и другие объекты недвижимости. Термин «недвижимость» («недвижимое имущество») был введен в правовой и хозяйственный оборот Законом РСФСР от 24.12.1990 № 443-1 «О собственности в РСФСР» в связи с установлением статуса частной собственности на землю и Основами гражданского законо-

дательства Союза ССР и республик, утв. Верховным Советом СССР от 31.05.1991 № 2211-1 (ст. 4).

После распада СССР в 1991 году и отказа от административно-плановой (командной) экономики понятие недвижимого имущества прочно вошло в научный и практический оборот. Термин «недвижимость» использовался в Указе Президента РФ от 27.10.1993 № 1767 «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России» (ст. 1) и окончательно законодательно закреплен статьей 130 Гражданского кодекса РФ, которая к недвижимому имуществу относит земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба и изменения назначения невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

Данное определение является традиционным для определения объектов недвижимости, однако на сегодняшний день оспаривается многими исследователями., в связи с тем, что недвижимость включает в себя множество аспектов, отражающих изменения в экономике, праве и технологиях, и охватывает не только непосредственно физические объекты, но и права на них, в том числе цифровые данные и виртуальные пространства. Более того, сложность определения недвижимости заключается еще и в том, что недвижимое имущество находится в самом центре рыночных отношений и, следовательно, оказывает прямое и косвенное влияние на самые разные сферы деятельности: бизнес, государственные функции, научное развитие и т. д.

Таким образом, эволюция представлений о недвижимости в России отражает социально-экономические и политические изменения, которые происходили в мире и нашей стране на протяжении многих веков. Каждый исторический этап внес свой вклад в формирование нынешнего понимания этого важнейшего правового феномена.

Недвижимость как товар. Недвижимость как товар обладает уникальными характеристиками, отличающими ее от других видов физических или материальных активов, обращающихся на товарных рынках. В отличие от большинства товаров, которые можно перемещать, недвижимость остается прикрепленной к конкретной географической точке. Этот аспект играет важную роль, влияя на ценообразование объекта, определение его ликвидности и инвестиционного потенциала.

В качестве товара недвижимость имеет три взаимосвязанные формы:

- физический объект с набором заданных параметров;
- услуга, позволяющая использовать объекты недвижимости в определенных целях;
- вещное право.

Как физический объект недвижимость обладает специфическими характеристиками, такими как местоположение, размер, планировка, инфраструктура и состояние. Эти параметры определяют рыночную стоимость объекта и его привлекательность для потенциальных покупателей или арендаторов. К примеру, объекты недвижимости, находящиеся в центральных районах города или вблизи ключевых инфраструктурных объектов, таких как станции метро, торговые центры или образовательные учреждения, часто оцениваются выше. Напротив, недвижимость, расположенная в удаленных или неблагополучных районах, может стоить значительно дешевле.

Как услуга, недвижимость предоставляет возможность использовать физический объект для определенных целей, будь это проживание, ведение бизнеса, производство или складирование. Возможности и ограничения использования недвижимости регулируются законодательством, местными нормами градостроительства и планирования, а также договорными условиями между собственником и пользователем.

Кроме того, недвижимость как вещное право представляет собой комплекс юридически закрепленных возможностей владения, пользования и распоряжения объектом. Вещные права могут быть ограничены сервитутами, залогами, арендными договорами и иными правами третьих лиц. Основополагающим правовым документом является правовой титул на недвижимость, который содержит сведения о собственнике и его правах на имущество. Эти права могут передаваться, изменяться и прекращаться в результате сделок, судебных решений и административных актов.

Таким образом, недвижимость в качестве сложного объекта исследований требует комплексного подхода, который учитывает физические, экономические, социальные и правовые аспекты. Специалисты в области недвижимости, будь то оценщики, юристы, брокеры или консультанты по недвижимости, должны обладать глубокими знаниями и навыками в каждой из этих областей, чтобы предлагать достоверные и обоснованные рекомендации, прогнозы и решения. Это способствует эффективному контролю и развитию рынка недвижимости, отвечая интересам всех его участников.

Концепции изучения объектов недвижимости. Существует множество подходов к исследованию объектов недвижимости, которые предлагают, как теоретические, так и практические методы, способствующие пониманию, анализу и управлению недвижимостью. В научной литературе описано несколько концепций, посвященных изучению недвижимого имущества.

Географическая концепция отражает физические (технические) характеристики недвижимого имущества: местоположение, природно-климатические параметры, состояние почв, конструкцию, размеры и материал строений и т. п. Концепция учитывает, что окружающая среда и техногенные факторы во многом определяют функциональную пригодность, надежность объектов недвижимости, характер и скорость износа, что в конечном счете отра-

жается на сделках с недвижимостью и особенностях управления ее объектами.

Социальная концепция включает в себя рассмотрение недвижимости не просто как объекта имущественных отношений, а как важного элемента социальной структуры общества. Она затрагивает глубинные аспекты человеческого существования, удовлетворяя не только базовым физиологическим потребностям в укрытии и безопасности, но и более сложным интеллектуальным и психологическим запросам.

Интеллектуальные потребности включают в себя стремление к самовыражению и созданию уникального пространства, отражающего личные интересы и ценности владельца. Кроме того, интеллектуальные потребности, связанные с недвижимостью, заключаются в создании условий для обучения, труда и саморазвития. Современные офисные здания, школы и университеты предоставляют возможности для профессионального и образовательного роста.

Психологические потребности также играют значительную роль в отношениях с недвижимостью. Уютное и комфортное пространство помогает людям чувствовать себя расслабленно и в безопасности, что существенно влияет на их психологическое состояние.

Наконец, недвижимость как товар престижного потребления и маркер статуса играет значительную роль в социальной иерархии. Престижные районы, эксклюзивные жилые комплексы и дорогие элитные дома выступают символами успеха и благосостояния владельцев.

Юридическая концепция представляет недвижимость как совокупность прав на имущество, устанавливаемых органами государственной власти с учетом действующих в стране нормативно-законодательных норм и особенностей.

В зарубежной юридической практике частным лицам гарантировано право безусловного владения, распоряжения и пользования

собственностью, то есть каждый гражданин имеет право на покупку, продажу и предоставление в аренду объектов недвижимости другим лицам, как физическим, так и юридическим.

Российское законодательство также обеспечивает права граждан частных владельцев, однако статья 279 Гражданского кодекса РФ предполагает возможность изъятия недвижимого имущества в случае несовпадения прав частного лица с общественными интересами, при этом имущество перестает относиться к юрисдикции частного права.

Статьей 49 Земельного кодекса РФ узаконено: «Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях по основаниям, связанным с:

1. Выполнением международных договоров Российской Федерации;

2. Строительством, реконструкцией следующих объектов государственного значения (объектов федерального значения, объектов регионального значения) или объектов местного значения при отсутствии других возможных вариантов строительства, реконструкции этих объектов:

- объекты федеральных энергетических систем и объекты энергетических систем регионального значения;
- объекты использования атомной энергии;
- объекты обороны страны и безопасности государства, в том числе инженерно-технические сооружения, линии связи и коммуникации, возведенные в интересах защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации;
- объекты федерального транспорта, объекты связи федерального значения, а также объекты транспорта, объекты связи регионального значения, объекты инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования;
- объекты, обеспечивающие космическую деятельность;

– линейные объекты федерального и регионального значения, обеспечивающие деятельность субъектов естественных монополий;
– объекты систем электро-, газоснабжения, объекты систем теплоснабжения, объекты централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения федерального, регионального или местного значения;
– автомобильные дороги федерального, регионального или межмуниципального, местного значения;

3. Иными основаниями, предусмотренными федеральными законами»[1].

В правовом поле Российской Федерации существуют и другие формы государственного регулирования в сфере недвижимости, такие как: требования к охране труда, экологические нормы, ограничения в строительстве и т. д. Налагаемые ограничения обусловлены существенной социальной значимостью недвижимого имущества для граждан страны и выполнением государством первостепенной задачи — создания необходимых условий для удовлетворения первостепенных потребностей (физиологических, психологических, интеллектуальных и т. д.) всех членов общества.

Экономическая концепция подходит к недвижимому имуществу как к предмету потребления, а также как к объекту для инвестиционной деятельности с целью извлечения дохода. Ключевые экономические элементы недвижимости — цена и стоимость, являющиеся производными от полезности и потребительской ценности объектов недвижимости. Также недвижимость выступает в качестве объекта налогообложения для пополнения региональных местных бюджетов.

С учетом изложенного, любое недвижимое имущество представляет собой гармонию физических, правовых и экономических

[1] «Земельный кодекс Российской Федерации» от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 14.02.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2024)

аспектов, где в зависимости от обстоятельств одна из этих граней может преобладать. Однако, в сущности своей, каждый объект недвижимости неизменно воплощает это триединство.

Недвижимость — источник благ. С позиции экономической теории любой объект недвижимости целесообразно рассматривать как источник благ (рисунок 2), способный удовлетворить потребности пользователя.

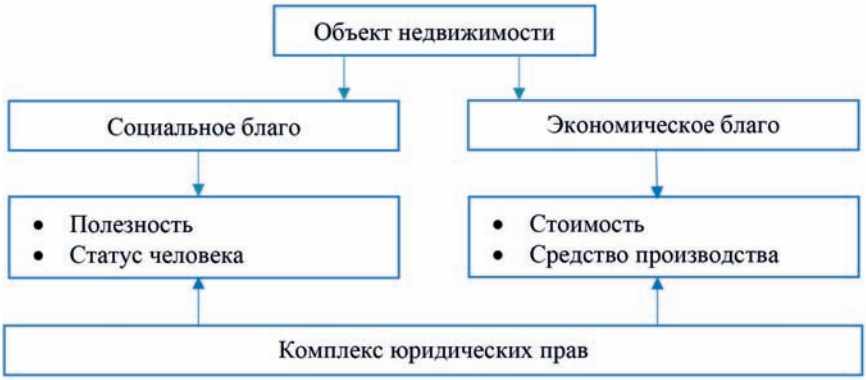


Рисунок 2 — Объект недвижимости как источник благ

При этом следует учитывать, что блага материального и нематериального характера не имеют ощутимых различий — благами могут быть как предметы (непосредственно объекты недвижимости), так и услуги (например, риэлторские услуги или услуги оценщика). В тех же рамках экономической теории недвижимость может выступать как источник дохода.

Используя подход к недвижимости как к благу и одновременно как к источнику дохода, известный ученый — специалист в области экономики недвижимости А. Н. Асаул сделал следующий вывод: «Земля как всеобщее благо выполняет функции жизнеобеспечения людей в сельской местности и социально-территориального развития нации. В качестве источника дохода земля — основа сельскохозяйственного производства, самостоятельный сложный (в экономической связи

с построенными зданиями, сооружениями) объект инвестирования, часть национального богатства, объект налогообложения, источник природных ресурсов (единственный из всех объектов недвижимости).

Жилые объекты недвижимости могут рассматриваться как прямой и косвенный источники дохода. Жилье как объект купли-продажи или аренды является источником прямого дохода, а жилищное строительство — источник косвенного дохода, который стимулирует развитие проектной деятельности, промышленности строительных материалов, способствует строительству объектов инфраструктуры, дорожному строительству, развитию городского транспорта, сферы торговли и услуг»[2].

Владение собственностью, кроме получения доходов, непосредственно связано с бременем расходов и риска. Согласно российскому законодательству «собственник недвижимости обязан уплачивать налоги. Ставки налога на имущество физических лиц устанавливаются правовыми документами муниципальных образований или законами городов федерального значения, размер налоговых ставок в диапазоне от 0,1 до 2 % от кадастровой стоимости имущества»[3]. В дополнение к этому, владелец также несет расходы на содержание недвижимости (или долю расходов) и рискует случайной гибелью или повреждением недвижимости в случае, если не установлен виновный в утрате или повреждении имущества.

В условиях российской экономики и изменяющегося законодательства собственники недвижимости также сталкиваются с экономическими рисками и законодательными изменениями, которые могут повлиять на налогообложение при использовании имущества. Например, изменения в кадастровой оценке могут при-

[2] Асаул А. Н. Экономика недвижимости : учебник для вузов. — 3-е изд. — СПб. : Питер, 2013. — С. 27. (Стандарт третьего поколения)

[3] Официальный сайт Федеральной налоговой службы: https://www.nalog.gov.ru/rn77/ (дата обращения 10.05.24)

вести к увеличению налоговых выплат. Владельцы коммерческой недвижимости должны учитывать также рыночные риски, такие как изменение спроса на аренду, колебания рыночной стоимости и конкуренция.

Признаки и особенности объектов недвижимости. Каждый объект недвижимости и все они, вместе взятые, имеют сущностные (родовые) признаки, позволяющие отличить их от движимых вещей, и видовые (частные), характеризующие особенности объектов по однородным группам (рисунок 3). К основным родовым признакам недвижимости относятся стационарность, материальность и долговечность.

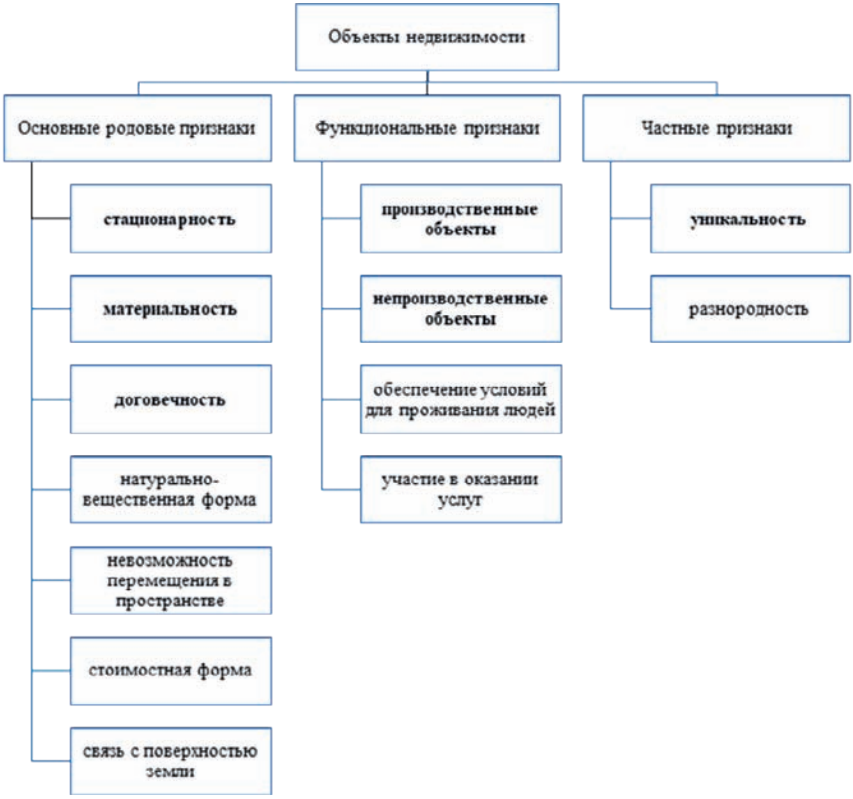


Рисунок 3 — Признаки объектов недвижимости

Стационарность. Свойство объекта, которое означает его неподвижность, отсутствие пространственного перемещения или изменений местоположения. В контексте недвижимости стационарность описывает свойство объекта недвижимости, который не может быть легко перемещен или перенесен в другое место. Это обусловлено его размерами, конструкцией или целесообразностью затрат, связанных с его перемещением. Например, здания или сооружения, такие как дом или мост, являются стационарными, так как их перемещение требует значительных физических или финансовых затрат.

Материальность. Недвижимость имеет материальную природу, определяемую ее физическими особенностями, такими как размеры, форма, материалы, и другие характеристики, влияющие на полезность и стоимость этого имущества. Материальность недвижимости закрепляет ее в реальном мире и создает у владельцев и пользователей понимание физических границ и специфики эксплуатации. Отметим, что со временем недвижимость может потерять свои потребительские качества из-за естественного износа.

Долговечность. Недвижимость, как правило, обладает большим сроком полезного использования в отличие от других товаров. Согласно действующим в Российской Федерации строительным нормам и правилам (СНиП) нормативные сроки эксплуатации объектов капитального строительства могут доходить до 150 лет[4] .

Функциональные признаки объектов недвижимости представляют собой совокупность характеристик, которые определяют использование, эксплуатационные свойства и потенциал различных типов зданий и сооружений. Эти признаки оказывают существенное влияние на оценку стоимости, ликвидность, а также на способы и возможности улучшений недвижимости. Различие в функцио-

[4] Приказ Минэкономразвития России от 07.06.2016 № 358 (ред. от 09.08.2018) «Об утверждении методических указаний о государственной кадастровой оценке»

нальных характеристиках позволяет выделить различные категории объектов: жилые, коммерческие, промышленные и общественные здания.

Признаки образуют общую категорию недвижимости, которая включается в широкий спектр правовых и экономических отношений, однако объекты недвижимости обладают и рядом *частных признаков*, которые помогают дифференцировать их на рынке и определять их реальную стоимость и юридический статус.

В экономическом обороте не существует двух одинаковых земельных участков, зданий или сооружений, поскольку даже при возведении объектов недвижимости по единому проекту они будут различаться географическим расположением, ландшафтом, уникальной инфраструктурой и т. д., что в совокупности придает каждому объекту его неповторимую уникальность. На основе указанных признаков строятся специализированные классификации объектов недвижимости по видовым признакам.

Понимание и учет всех особенностей недвижимости обеспечивают надежное основание для принятия управленческих и инвестиционных решений, направленных на достижение долгосрочной устойчивости в динамично меняющемся мире.

Классификация объектов недвижимости. Как и в любой другой науке, в экономике недвижимости важна классификация исследуемых объектов по схожим признакам (рисунок 4).

Группировка объектов недвижимости помогает упорядочить информацию, установить взаимосвязи, что существенно облегчает работу для экспертов и специалистов в области недвижимости. Кроме того, идентификация объектов недвижимости по группам позволяет наиболее эффективно управлять имущественными комплексами предприятий и организаций, принимать решения по расширению и диверсификации бизнеса и обоснованно распоряжаться инвестиционными ресурсами.



Рисунок 4 — Классификация объектов недвижимости

По происхождению недвижимость может быть разделена на две большие категории — естественная и искусственная недвижимость. *Естественная недвижимость* включает в себя объекты, происхождение которых напрямую связано с природным развитием, такие как земельные участки, леса, воды и минеральные ресурсы. Эти объекты существуют независимо от деятельности человека и являются основой для различных хозяйственных и экономических процессов. Земельные участки, в свою очередь, могут быть классифицированы по назначению. В соответствии со статьей 7 Земельного кодекса РФ существуют семь категорий земельных участков:

1. Земли, предназначенные для сельского хозяйства, составляют около 22 % от общей территории государства и обладают особыми правовыми характеристиками.
2. Земли населенных пунктов охватывают примерно 1,2–1,3 % территории страны. Здесь размещаются жилые дома, уч-

реждения социально-культурного назначения, а также улицы, парки, площади и природоохранные сооружения.

3. Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения занимают около 1 % от доли общей площади государства и имеют особый режим использования.
4. Земли особо охраняемых территорий и объектов составляют 2,9–3 % от территории страны и имеют особое значение для сохранения биологического разнообразия, защиты редких и исчезающих видов флоры и фауны, а также для поддержания экосистем. Эти территории включают в себя национальные парки, заповедники, природные заказники, памятники природы и другие охраняемые объекты.
5. Земли лесного фонда занимают две трети территории страны (66 %). Правовой режим этих земель полностью определяется лесами, произрастающими на них. Сюда относятся территории, покрытые лесами и предназначенные для нужд лесного хозяйства и лесной промышленности.
6. Земли водного фонда составляют примерно 1,6 % территории страны и включают в себя территории, покрытые поверхностными водами, такими как реки, озера, моря, а также водохранилища и каналы.
7. Земли запаса составляют примерно 5,2 % от площади государства, резервируются и выделяются для различных целей. Такие земли нельзя использовать до перевода в другую категорию.

Искусственная недвижимость представляет собой результаты человеческой деятельности, включающие в себя различные строения и сооружения, созданные для различных целей.