

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК – УНИКАЛЬНЫЙ ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ

Земельный участок в отличие от других объектов недвижимости является уникальным, поскольку имеет ряд особенностей:

Во-первых, земельный участок (ЗУ) не имеет жизненного цикла, а находится в одной постоянной стадии. В то время как каждый объект недвижимости имеет свой жизненный цикл, состоящий из пяти стадий: замысел – рождение – зрелость – старение – смерть.

Во-вторых, приобретение земельного участка – это приобретение только юридических прав (владение, пользование, распоряжение). Здесь отсутствуют затраты на покупку материалов, рабочую силу, приобретение оборудования и пр. ЗУ невозможно перенести, реконструировать, разрушить, скрыть, начислить амортизацию. При использовании ЗУ затраты состоят из платы налога на землю или арендной платы. При этом, если земельный участок в собственности у организации, его стоимость относится к активу предприятия (01 счет «Внеоборотные активы»). Возможно совершение сделок купли-продажи, мены, дарения, аренды и пр. На ЗУ может быть оформлен сервитут (ограниченное право пользования), что является формой приобретения прав, применимое только к земельному участку.

В-третьих, ЗУ является неотъемлемой частью других объектов недвижимости (зданий, строений, сооружений, предприятий и пр.), расположенных на нем. При застройке поверхности земельного участка необходимо получить соответствующее разрешение в органах государственной власти, субъекта Федерации или местного самоуправления для выполнения определенного вида работ. При использовании ЗУ не по назначению он может быть безвозмездно изъят согласно правовым нормам Земельного кодекса РФ (ЗК РФ) и другим федеральным законам.

В-четвертых, при покупке зданий, строений, сооружений право пользования на ЗУ переходит к новому владельцу этих объектов недвижимости, с последующим правом аренды или выкупа (ст. 35 ЗК РФ). При покупке ЗУ, где находятся здания, строения, сооружения, права на них переходят новому владельцу (происходит удорожание ЗУ на величину стоимости этих объектов недвижимости).

Из вышесказанного можно сделать вывод, что ЗУ – объект недвижимости, обладающий уникальными экономическими и правовыми характеристиками. Создание условий эффективного использования ЗУ, особенно при передаче в частную собственность, является одной из стратегических целей государственной политики. В этой ситуации формируется потребность в изучении теоретических основ и создании нормативно-правовой базы, удовлетворяющей потребностям общества.

М.М. Зуева, Ж.А. Ким, И.Н. Ревага

Российский государственный профессионально-педагогический университет

ЭКОНОМИКА ПРЕДПРИЯТИЯ КАК ТЕХНОЛОГИЧЕСКИ ОРИЕНТИРОВАННАЯ НАУКА

Общезвестно, что среди экономических наук можно выделить две частные дисциплины, такие как экономика народного хозяйства (политическая экономия) и экономика предприятия, которые анализируют сущность экономических явлений. В частности, экономика народного хозяйства изучает первичные общеэкономические взаимосвязи. Степень научного интереса к отдельным хозяйствующим субъектам коррелирует с их значимостью для всей экономики. Экономика предприятия ориентирована на изучение отдельных хозяйствующих единиц и рассматривает экономику в первую очередь в восприятии этих единиц. В поле интересов экономики предприятия находятся отдельные хозяйствующие субъекты (предприятия, домашние хозяйства), их структуры и процессы, которые здесь происходят. Экономика в целом или её части учитываются только тогда, когда они важны для отдельных экономических единиц.

Особенности экономики предприятия заключаются в следующем: