

Управление собственностью

Осенний семестр 2024-2025 уч. год
по образовательной программе 6В04101 – «Государственное
и местное управление»

**Лекция 9 Организация работы по управлению
недвижимостью**

**С9. Формы государственного регулирования
рынка недвижимости.**

ПЛАН ЛЕКЦИИ

1. Основные элементы рынка недвижимости.
2. Особенности сделок с недвижимостью.
3. Порядок регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
4. Права на жилые и нежилые помещения. Перевод жилых помещений в нежилой фонд.

Вопрос №1. Основные элементы рынка недвижимости

Рынок недвижимости - это совокупность организационно-экономических отношений, средство перераспределения земельных участков, зданий, сооружений и другого имущества между собственниками и пользователями экономическими методами на основе конкурентного спроса и предложения.

Рынок недвижимости как саморегулируемая в установленной правовой среде система состоит из **СЕМИ ОСНОВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ:**

- спрос;
- предложение;
- цена;
- менеджмент (кадры, лицензированные субъекты, инвестиции, сделки, налоги, нормативы, законы);

- маркетинг (анализ, прогнозирование, сегментация, мониторинг, ценообразование);
- инфраструктура (консалтинговая, юридическая, риэлторская, рекламная, информационная, страховая, методическая);
- деловые процедуры (операции внебиржевые, тендер, оценка, аукцион, конкурс).

Основными факторами, которые действуют на любом рынке, являются: спрос, предложение и цена.

Спрос — это количество земельных участков, зданий, сооружений и прав на них, которые покупатели готовы приобрести по складывающимся ценам за определенный период времени.

При прочих равных условиях **спрос** на недвижимость изменяется в обратной зависимости от цены.

Спрос на недвижимые объекты формируется под влиянием многочисленных факторов

- экономические факторы: темпы экономического роста и научно-технического прогресса; уровень конкуренции на рынке; уровень, динамика и дифференциация доходов потенциальных покупателей; уровень деловой активности населения; возможность привлечения заемных средств; стоимость строительства и цены на объекты недвижимости; цены и тарифы на коммунальные услуги; уровень арендной платы; налогообложение.

- социальные факторы: структура населения; плотность населения; число семей; миграция населения; численность населения и тенденции ее изменения; возрастной и социальный статус населения; образовательный уровень и др.

- природно-климатическая среда: климат; продолжительность времен года; водный и тепловой режим; тип почв; запас питательных веществ в почве; экология.

Государственное регулирование рынка недвижимости представляет собой систему типовых мер законодательного характера, направленных на стабилизацию рынка недвижимости

Система государственного регулирования рынка недвижимости состоит из двух элементов:

- 1) государственные и муниципальные органы и организации;**
- 2) государственные и иные нормативные акты.**

Государственное регулирование рынка недвижимости осуществляется в двух формах:

- 1) методом прямого вмешательства – это административный способ;**
- 2) методом косвенного воздействия, или экономическими методами управления.**



2 ФОРМЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

АДМИНИСТРАТИВНЫЙ СПОСОБ – МЕТОД НЕПОСРЕДСТВЕННОГО ВМЕШАТЕЛЬСТВА

- ✘ 1) создание законодательной базы;
- ✘ 2) регистрация, лицензирование действий правомочных лиц при совершении сделок с объектами государственной и муниципальной и собственности;
- ✘ 3) разработка требований, предъявляемых качеству выполняемых работ на рынке недвижимого имущества;
- ✘ 4) контролирование выполнения участниками рынка недвижимого имущества действующих на нем норм и правил;
- ✘ 6) выкуп с дальнейшим изменением вида разрешенного использования и права собственности на объект недвижимости.

ЭКОНОМИЧЕСКИЙ МЕТОД УПРАВЛЕНИЯ, ИЛИ МЕТОД КОСВЕННОГО ВОЗДЕЙСТВИЯ

- ✘ 1) системы налогообложения имущества;
- ✘ 2) реализации государственных целевых программ;
- ✘ 3) выпуска и обращения жилищных сертификатов;
- ✘ 4) амортизационной политики;
- ✘ 5) дисконтной политики Центрального банка;
- ✘ 6) внешнеэкономической деятельности и пр.

Основные экономические методы регулирования рынка недвижимости



ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

На рынке недвижимости государство выполняет следующие функции:

- идеологической и законодательной инициативы
- инвестора в приоритетные отрасли материального производства жилищное строительство и социально-культурную сферу
- профессионального участника рынка
- эмитента государственных и муниципальных ценных бумаг под залог недвижимого имущества
- регулятора, устанавливающего правила и нормы функционирования рынка недвижимости
- верховного арбитра в спорах между участниками рынка недвижимости - контролера устойчивости и безопасности рынка (регистрация прав и сделок с недвижимостью)

Факторы государственного регулирования рынка недвижимости

Отдельные нормативные акты, ограничивающие сделки с недвижимостью на региональном уровне

Законодательные и нормативные акты, регулирующие сделки купли-продажи



Налоговое законодательство, регулирующее сделки с недвижимостью



МЕТОД ПРЯМОГО ВМЕШАТЕЛЬСТВА

Прямое административное управление включает:

- 1) создание юридической (нормативной) базы: издание законов, постановлений, инструкций, которые будут регулировать функционирование рынка недвижимости в регионах и в центре страны;
- 2) регистрация, лицензирование, предоставление прав уполномоченным лицам для совершения сделок с объектами муниципальной и государственной собственности;
- 3) установление обязательных требований к содержанию и качеству различных видов деятельности на рынке недвижимости и к его участникам;
- 4) контроль над соблюдением всеми участниками рынка установленных норм и правил;
- 5) введение запретов и санкций за отступление от нормативных требований при совершении сделок с недвижимым имуществом;
- 6) выкуп в государственную собственность любых объектов недвижимости для общественных нужд.



ЭКОНОМИЧЕСКИЙ МЕТОД УПРАВЛЕНИЯ

Экономические методы управления рынком недвижимости реализуются с помощью:

- 1) системы налогообложения имущества;
- 2) выпуска и обращения жилищных сертификатов;
- 3) реализации государственных целевых программ;
- 4) дисконтной политики Центрального банка;
- 5) амортизационной политики;
- 6) внешнеэкономической деятельности



ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ

В зарубежной практике регулирования рынков недвижимости используют механизмы минимального вмешательства государства в этот процесс. Так, в США и Великобритании деятельность по оценке объектов недвижимости регулируют общественными профессиональными объединениями. В Германии на этот случай разработаны специальные законы регулирования отношений на рынке недвижимости. В ряде других стран введены определенные ограничения для деятельности иностранных лиц. То же наблюдается и в отношении ризгтерской деятельности. Литва – пример минимального регулирования ризгтерской деятельности, где отсутствует лицензирование и сертификация. Но оценочная деятельность регулируется жесткой системой регулирования.



- административные факторы: постоянные и временные ограничения; условия получения прав на строительство недвижимости; правовые условия совершения сделок (регистрация, сроки и др.).
- окружающая среда: состояние социальной инфраструктуры; транспортные условия; местонахождение недвижимости.
- национальные и культурные условия, традиции населения.
- политические факторы: степень совершенства законодательства, уровень стабильности

Спрос на недвижимость может быть очень изменчивым по регионам, районам и микрорайонам. Например, открытие в маленьком городке новой фабрики может вызвать значительный приток рабочей силы, что, в свою очередь, потребует строительства большого количества нового жилья, торговых и рекреационных объектов и так далее. В то же время, недостаток средств для ипотечного кредитования и высокие процентные ставки могут сдерживать спрос на недвижимость.

Спрос на землю как фактор производства, по своей сути является производным от спроса на конечный продукт, производимый с использованием земли.

Поэтому величина спроса на землю будет определяться:

- ценой земли относительно цены на другие факторы производства;
- продуктивностью земли;
- ценой конечного продукта.

Предложение— это количество объектов недвижимости, которое собственники готовы продать по определенным ценам за некоторый период времени.

В любой текущий момент времени общее предложение складывается из двух элементов – предложение уже существующей и новой недвижимости. Соотношение двух элементов предложения изменяется во времени и от места к месту. В то же время, основной тенденцией является преобладание предложения существующей недвижимости, что связано с ее долговечностью.

Изменение предложения объектов недвижимости на рынке может быть реализовано:

- за счет строительства новой или реконструкции существующей недвижимости;
- за счет изменения типа использования;
- за счет изменения существующих прав на недвижимость без физического изменения недвижимости.

Цена – это количество денег, уплаченных за единицу недвижимости в совершенных сделках.

Рыночная стоимость – это наиболее вероятный денежный эквивалент собственности. Это наивысшая цена, которую принесет продажа участка на конкурентном и открытом рынке, когда покупатель и продавец действуют разумно и на сделку не влияют посторонние стимулы.

Вопрос №2. Особенности сделок с недвижимостью

Согласно [Гражданского](#) кодекса (ГК) к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

* Основные виды сделок с недвижимостью

* ДАРЕНИЕ

* Согласно условиям этой сделки происходит безвозмездная передача недвижимого имущества одной стороны другой стороне. Отличительной особенностью данного вида сделки является отсутствие оплаты, в том числе денег или каких-либо услуг. До того момента, как будет зарегистрировано государственное право на недвижимость, даритель имеет возможность согласно условиям договора отозвать свое дарение. Основные операции:

* - дарение земельного участка и земельной доли; дарение жилья.

* АРЕНДА

Согласно условиям сделки по аренде недвижимость передается одним лицом другому лицу на основании получения каких-либо благ (денежной компенсации, либо дополнительных услуг). В редких случаях договор аренды может быть составлен на безвозмездной основе, но такой договор должен быть классифицирован как договор безвозмездного пользования. Основные операции:

* - сдача в аренду земельного участка; купля-продажа права аренды земельного участка; сдача жилья в аренду; имущественный наем; сдача жилого помещения в поднаем.

* ОБМЕН(МЕНА)

Обмен - осуществляется между нанимателем (собственником) и нанимателем, фиксируется договором обмена. Мена - обмен собственности на собственность (договоры мены - те же правила, что и при сделке покупки-продажи). Основные операции:

*- обмен земельного участка и земельной доли; обмен (мена) жилья, в том числе с доплатой;

КУПЛЯ-ПРОДАЖА

* По договору купли-продажи продавец обязуется передать объект недвижимости в собственность покупателю, а покупатель обязуется принять этот объект и уплатить за него определенную цену. Договор купли-продажи объекта недвижимого имущества подлежит обязательной государственной регистрации. Стоит отметить, что в настоящее время этот вид сделок является наиболее популярным и часто используемым:

* - купля-продажа жилья в т. ч. и в рассрочку; расселение коммунальных и крупногабаритных квартир; купля-продажа земельного участка, земельного пая; купля-продажа нежилых помещений, зданий и сооружений, имущественных комплексов; расторжение договора купли-продажи.

* НАСЛЕДОВАНИЕ

* Согласно юридической терминологии под наследованием имущества предполагается переход имущественных и не имущественных прав на частную собственность от умершего физического лица другому физическому лицу в том порядке, в котором это установлено законом. Операции:

* - наследование земельного участка и земельной доли; передача земельного участка в пожизненное наследуемое пользование; наследование жилья.

* ИПОТЕКА

* Жилищная ипотека характеризуется как особенный вид кредитования населения, гарантией для уплаты долга и процентов в котором выступает чаще всего находящееся в собственности заемщика имущество. Операции:

*- залог земельного участка и права на землю; кредитование под залог жилья (ипотека); участие в долевом строительстве жилья;

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ