



КУРС ЛЕКЦИЙ ПО ДИСЦИПЛИНЕ «ЭКОНОМИКА НЕДВИЖИМОСТИ»

ЛЕКЦИЯ № 3 (2 Ч)

МОДУЛЬ 1. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ

Тема 1.3. «Государственное регулирование рынка недвижимости»



Учебные вопросы:

1. Формы и направления государственного регулирования рынка недвижимости.
2. Кадастровый учет и государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
3. Налогообложение недвижимости.

Список литературы

- Жилищный кодекс, раздел 3
- Земельный кодекс, глава 11
- Налоговый кодекс ст.388-395, ст.220
- Федеральная целевая программа «Жилище» на 2002-2010 годы, утвержденная Постановлением Правительства РФ №365 от 31.12.2005

[www. programs –](http://www.programs.gov.ru)

[gov.ru](http://www.gov.ru)

[www.](http://www.gostroy.gov.ru)

gostroy.gov.ru

ВОПРОС 1.

ФОРМЫ И НАПРАВЛЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Государственное регулирование на рынке недвижимости



ЗАДАЧИ ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Создание законодательной и нормативной базы

Установление требований и стандартов

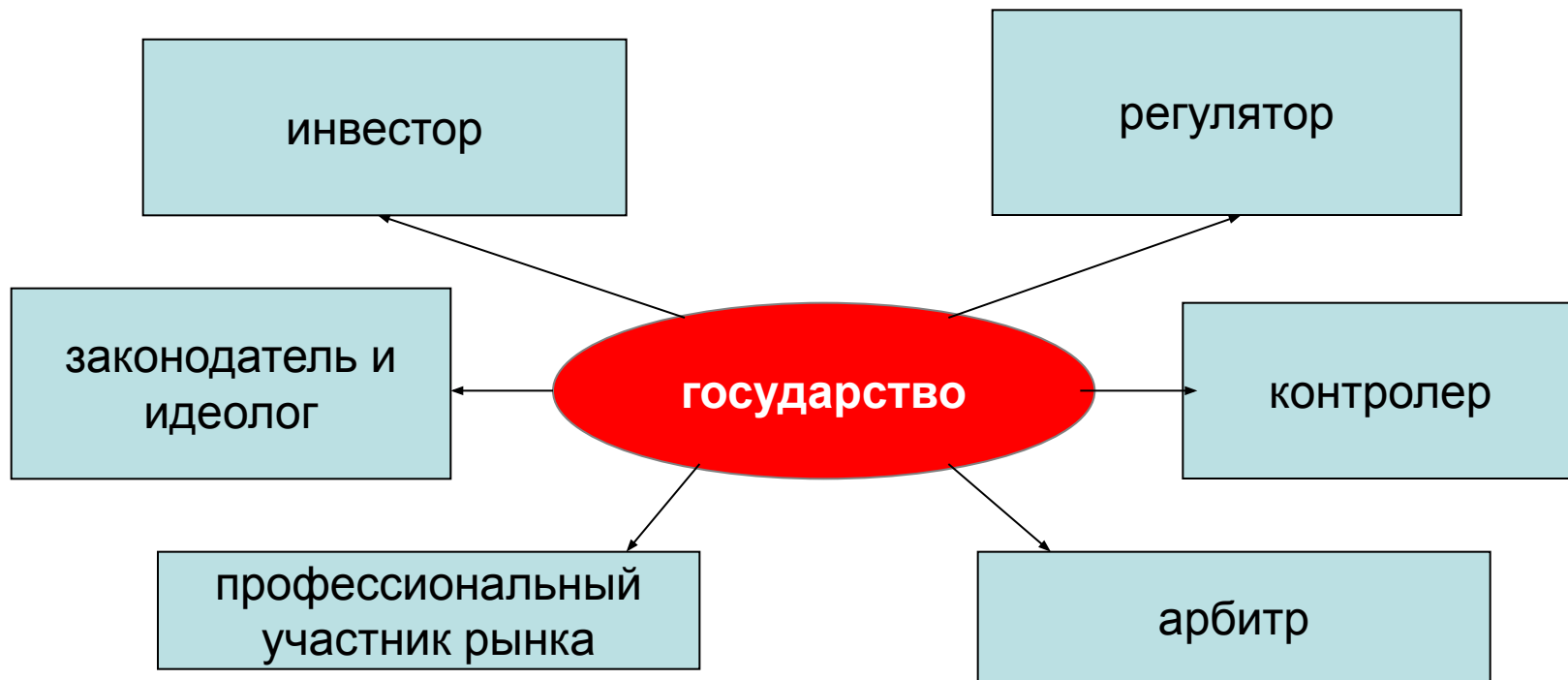
Создание системы защиты интересов и прав
эмитентов, инвесторов, посредников

Обеспечение безопасности рынка

Поддержание правопорядка на рынке, решение спорных
вопросов

Создание системы информации о состоянии рынка

Функции государства на рынке недвижимости





Цель программы:

развитие жилищной сферы, обеспечивающее доступность жилья для граждан, безопасные и комфортные условия проживания в нем

Задачи программы:

повышения уровня обеспеченности населения жильем путем увеличения объемов жилищного строительства и развития финансово-кредитных институтов рынка жилья;
создание условий для приведения жилищного фонда и коммунальной инфраструктуры в соответствие со стандартами качества, обеспечивающими комфортные условия проживания;
обеспечение доступности жилья и коммунальных услуг в соответствии с платежеспособным спросом и стандартами обеспечения жилыми помещениями

Ожидаемые конечные результаты программы:

- ♦ рост жилищной обеспеченности с 20 кв.м на человека до 21,7 кв.м;
- ♦ средняя стоимость стандартной квартиры общей площадью 54 кв. м будет равна среднему совокупному годовому доходу семьи из трех человек за 3 года;
- ♦ увеличение годового объема ввода жилья до 80 млн.кв. м;
- ♦ увеличение объема выдаваемых ипотечных кредитов до 415 млрд.рублей;
- ♦ снижение срока ожидания предоставления жилых помещений социального найма до 5 лет;
- ♦ снижения срока износа основных фондов коммунального хозяйства до 50%;
- ♦ содействие в обеспечении жильем за счет средств федерального бюджета в 2006-2010 годах 182 тысячи молодых семей



ПОДПРОГРАММЫ ФЕДЕРАЛЬНОЙ ЦЕЛЕВОЙ ПРОГРАММЫ «ЖИЛИЩЕ»

- «Обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства»;
- «Модернизация объектов коммунальной инфраструктуры»;
- «Обеспечение жильем молодых семей»;
- «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством»

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ ЦЕЛЕВАЯ
ПРОГРАММА «ЖИЛИЩЕ»
НА 2011 - 2015 ГОДЫ**

Цели и задачи Программы

основные цели Программы:

- формирование рынка доступного жилья экономкласса, отвечающего требованиям энергоэффективности и экологичности;
- выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством.

Основными задачами Программы :

- создание условий для развития массового строительства жилья экономкласса;
- повышение уровня обеспеченности населения жильем путем увеличения объемов жилищного строительства и развития финансово-кредитных институтов рынка жилья;
- обеспечение повышения доступности жилья в соответствии с платежеспособным спросом граждан и стандартами обеспечения их жилыми помещениями

Важнейшие целевые индикаторы и показатели Программы

- - годовой объем ввода жилья в 2015 году - 90 млн. кв. метров общей площади жилья;
- - количество семей граждан, относящихся к категориям, установленным федеральным законодательством, улучшивших жилищные условия в 2011 - 2015 годах, - 86,9 тыс. семей;
- - количество молодых семей, улучшивших жилищные условия (в том числе с использованием ипотечных кредитов и займов) при оказании содействия за счет средств федерального бюджета, бюджетов субъектов Российской Федерации и местных бюджетов в 2011 - 2015 годах, - 172 тыс. семей

- - подпрограмма "Модернизация объектов коммунальной инфраструктуры";
- подпрограмма "Обеспечение жильем молодых семей";
- - подпрограмма "Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством";
- - подпрограмма "Стимулирование программ развития жилищного строительства субъектов Российской Федерации";
- - мероприятия по обеспечению жильем отдельных категорий граждан;
- - мероприятия по поддержке платежеспособного спроса на жилье, в том числе с помощью ипотечного жилищного кредитования, включая предоставление государственных гарантий Российской Федерации по заимствованиям открытого акционерного общества "Агентство по ипотечному жилищному кредитованию" на поддержку системы рефинансирования ипотечного жилищного кредитования;
- научно-исследовательские работы
-

Ожидаемые конечные результаты

- рост жилищной обеспеченности с 22,4 кв. метра на человека до 24,2 кв. метра на человека;
- повышение доступности приобретения жилья, когда средняя стоимость стандартной квартиры общей площадью 54 кв. метра будет равна среднему годовому совокупному денежному доходу семьи из 3 человек за 4 года (в 2009 году - 4,8 года);
- увеличение доли семей, которым будет доступно приобретение жилья, соответствующего стандартам обеспечения жилыми помещениями, с помощью собственных и заемных средств - с 12 до 30 процентов;

- увеличение годового объема ввода жилья с 59,8 млн. кв. метров общей площади жилья в 2009 году до 90 млн. кв. метров в 2015 году, в том числе не менее 20 млн. кв. метров на земельных участках, вовлеченных в оборот в соответствии с Федеральным законом "О содействии развитию жилищного строительства";
- строительство с 2012 года ежегодно не менее 30 процентов жилья в Российской Федерации на земельных участках, вовлеченных
- в оборот в соответствии с Федеральным законом "О содействии развитию жилищного строительства";
- увеличение доли ввода жилья, соответствующего стандартам экономкласса, к 2015 году до 60 процентов;
- содействие в обеспечении жильем за счет средств федерального бюджета, бюджетов субъектов Российской Федерации и местных бюджетов в 2011 - 2015 годах 172 тыс. молодых семей;
- улучшение жилищных условий в 2011 - 2015 годах за счет средств федерального бюджета около 86,9 тыс. семей граждан, относящихся к категориям, установленным федеральным законодательством;
- завершение строительства 10 общежитий для студентов и аспирантов;

- завершение строительства и реконструкции 19 объектов коммунальной инфраструктуры;
- совершенствование нормативной правовой базы Российской Федерации в целях повышения доступности жилья для населения;
- создание условий для улучшения демографической ситуации в стране, реализации эффективной миграционной политики, снижения социальной напряженности в обществе;
- переселение в 2011 - 2012 годах 480 тыс. семей из аварийного жилищного фонда за счет финансовой поддержки, предоставляемой в соответствии с Федеральным законом "О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства"

Условия признания жителей Москвы, нуждающимися в жилых помещениях

1. Гражданство РФ;
2. Проживание в Москве в общей сложности более 10 лет;
3. Не совершение за последние 5 лет действий, ухудшающих жилищные условия;
4. Признание малоимущими по закону.

Основания для признания жителей Москвы нуждающимися в жилых помещениях

- площадь жилья менее 10 кв м на члена семьи для отдельных квартир и 15 кв м для коммунальных квартир;
- проживание в помещениях признанных непригодными для постоянного проживания;
- проживания в домах без удобств;
- проживание в общежитиях, в служебных квартирах;
- проживание в квартире с лицами, страдающими тяжелыми формами хронических заболеваний.

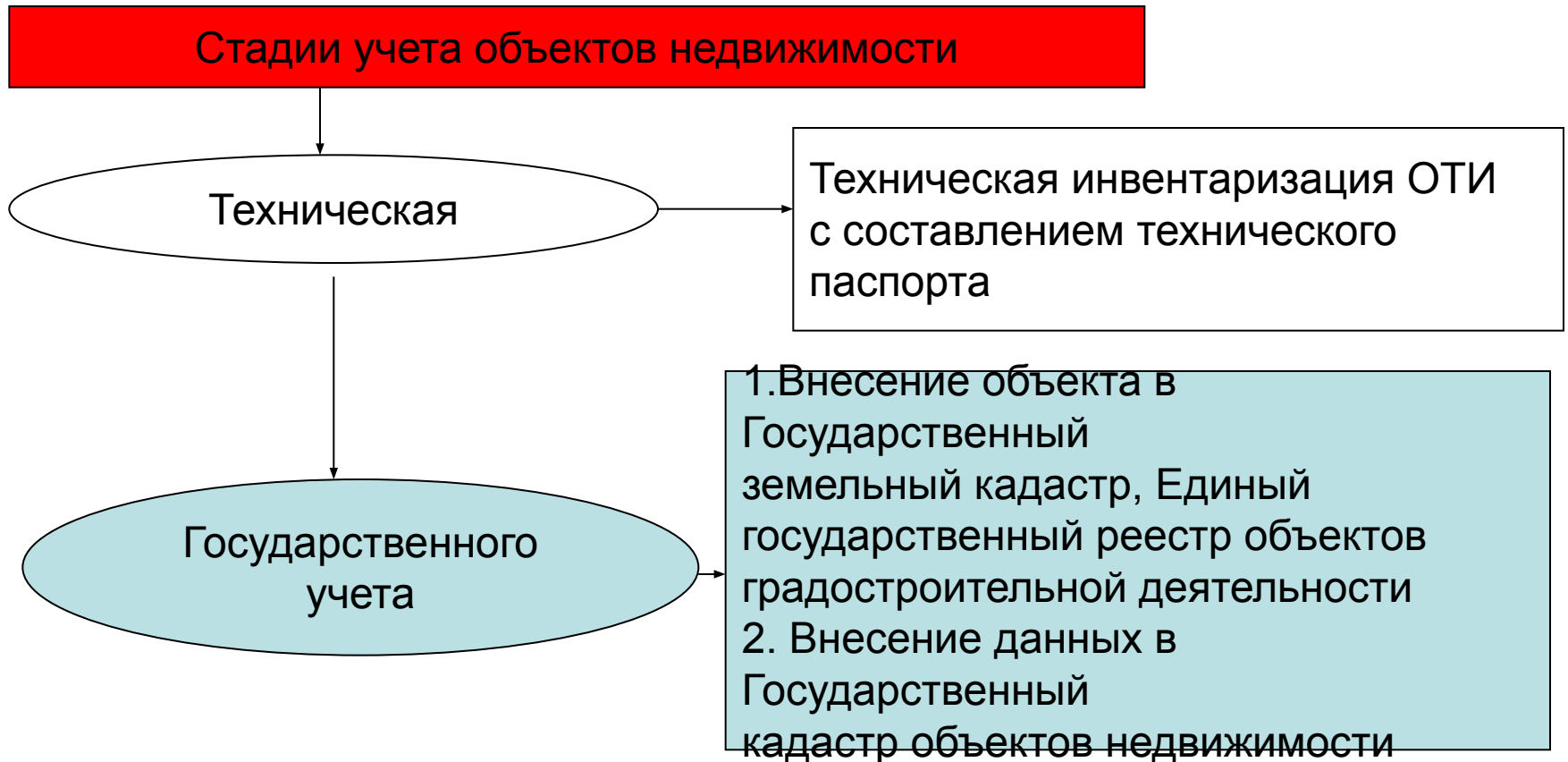
Основания для признания жителей Москвы нуждающимися в жилых помещениях

- Малоимущими гражданами признаются жители города Москвы (семья (одиноко проживающий гражданин), обратившаяся с соответствующим заявлением), имущественная обеспеченность которых меньше стоимости общей площади жилого помещения, которую необходимо приобрести членам семьи для обеспечения по норме предоставления площади жилого помещения на одного человека.

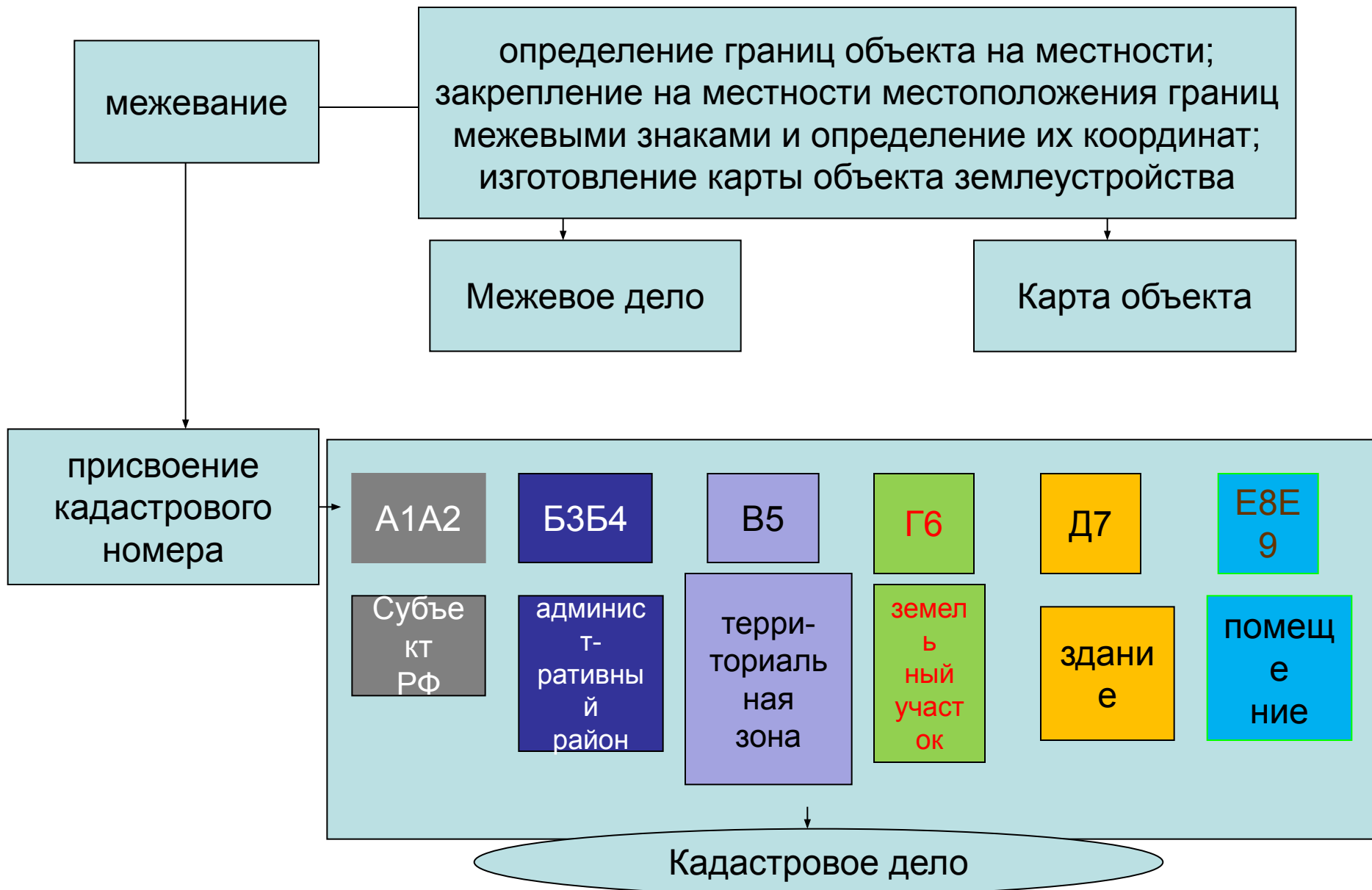
ВОПРОС 2.

**КАДАСТРОВЫЙ УЧЕТ И
ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ
НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК
С НИМ**

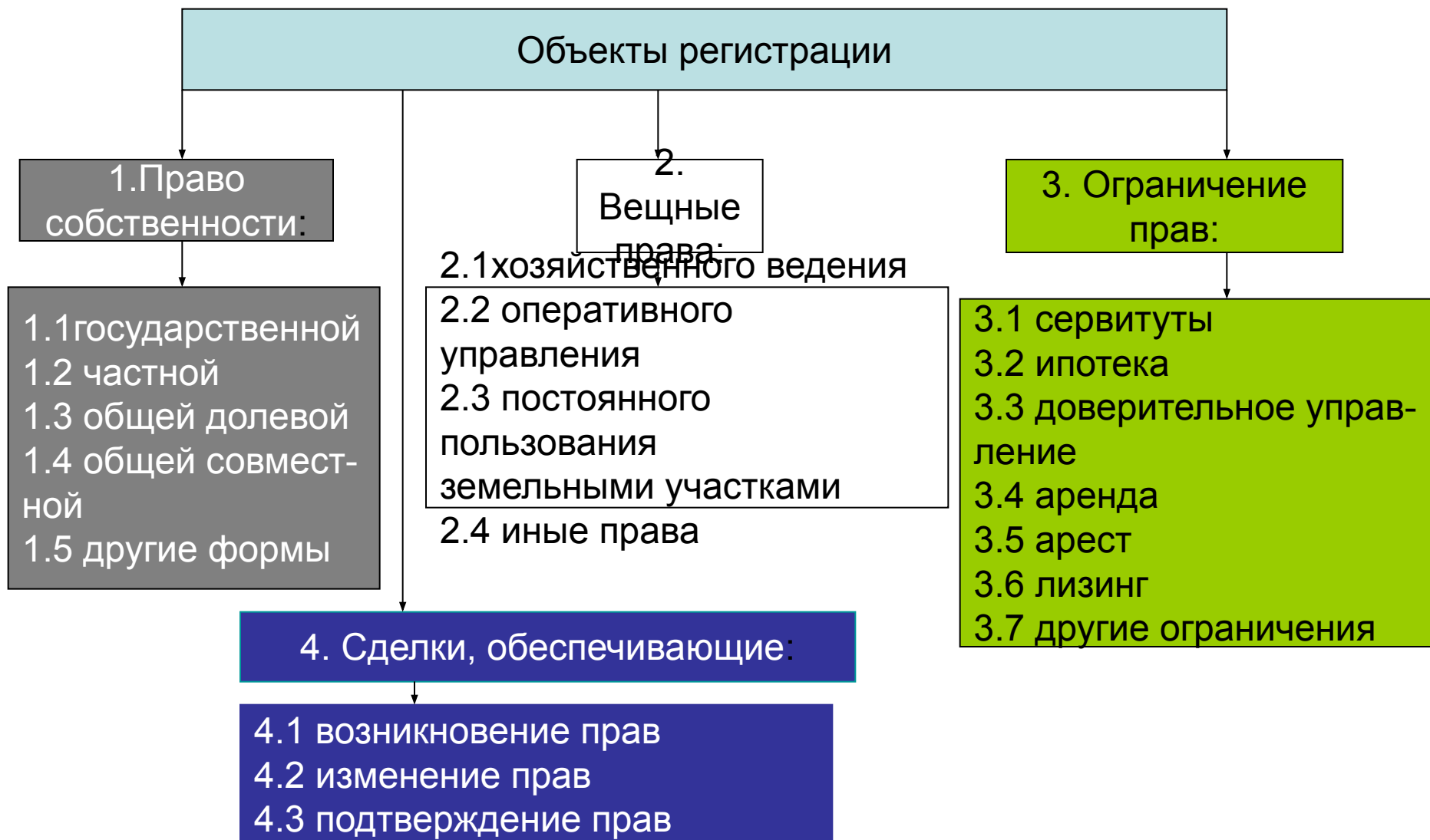
Государственный учет объектов недвижимости



Кадастровый учет земельных участков



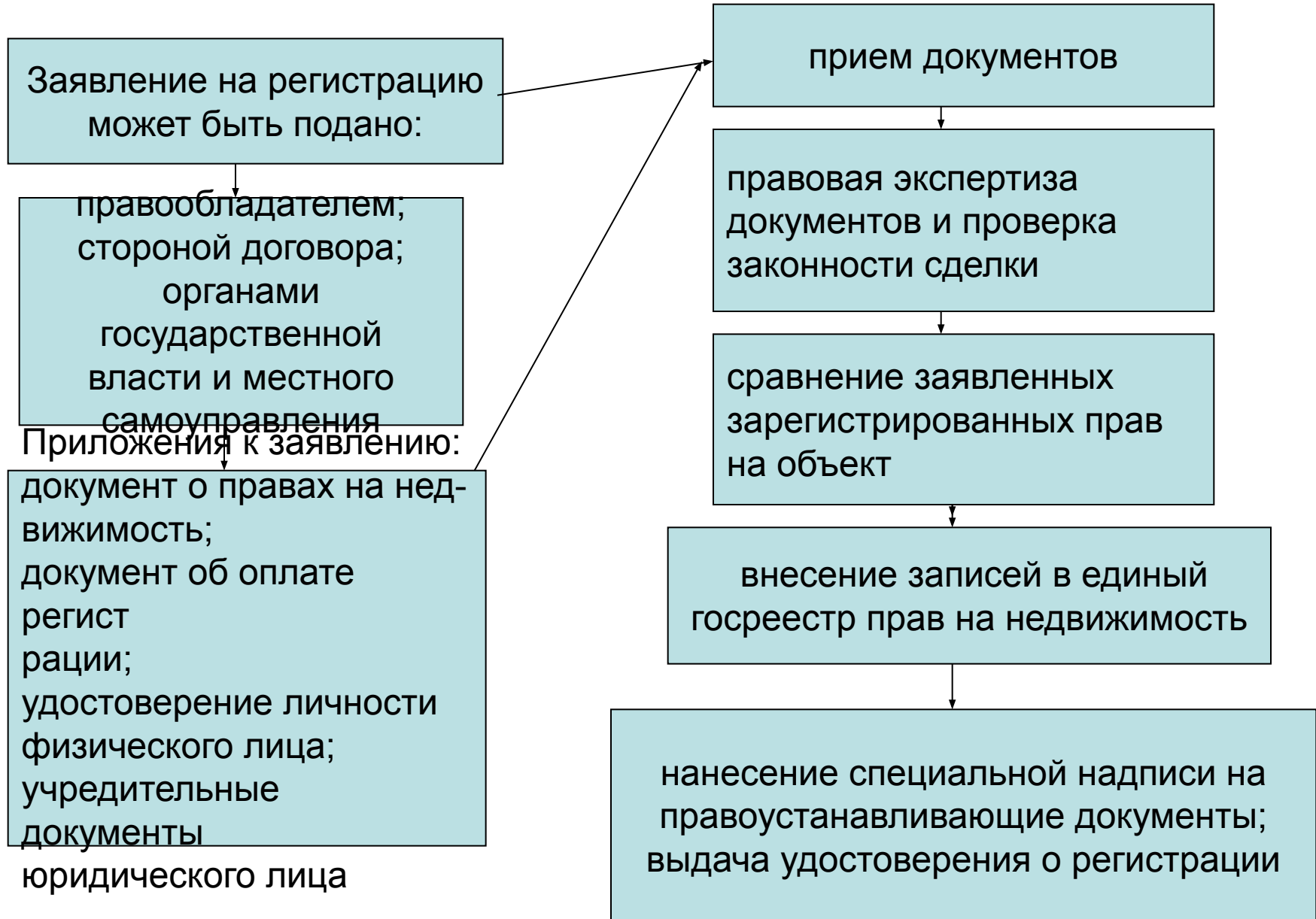
Объекты регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним



Принципы государственной регистрации прав на недвижимость

- государственный характер регистрации прав на недвижимость;
- самостоятельность функции регистрации прав на недвижимость;
- ответственности государства за деятельность по регистрации;
- открытость информации о регистрации;
- обязательности;
- бессрочности хранения информации

Порядок проведения государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с нею



ВОПРОС 3.

НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Налоги на владение недвижимостью

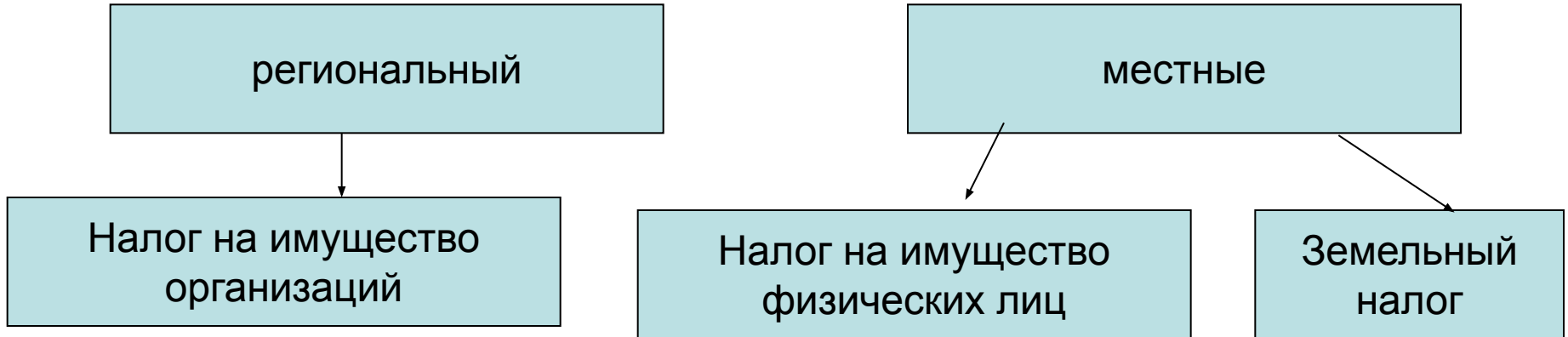
региональный

местные

Налог на имущество
организаций

Налог на имущество
физических лиц

Земельный
налог



Налог на имущество физических лиц

характер

местный

плательщик

собственник

объект обложения

Жилые дома, квартиры, гаражи,
другие здания и строения

ставка налога

до 300000 рублей -0,1%;
от 300000 рублей до 500000 –
0,1-0,3%
свыше 500000 -0,3-2%

налоговый период

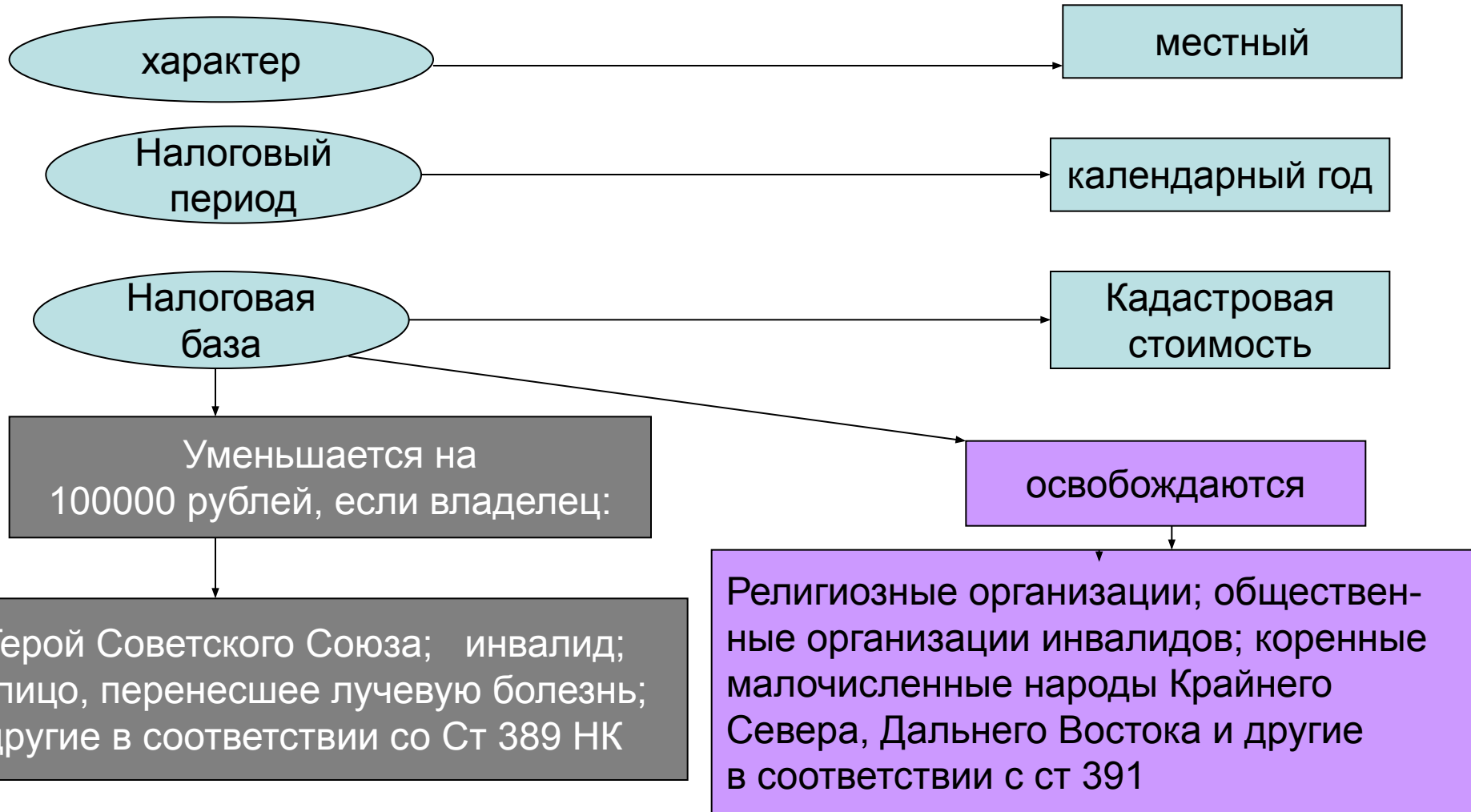
календарный год

срок уплаты

равными частями: 15 сентября;
15 ноября

Налог	Ставка	Налоговый период	Отчетный период	Объект налогообложения	Налоговая база
Налог на имущество организаций (Гл. 30 Ст. 372-386 НК РФ)	2,2%	Календарный год	3, 6, 9 - месяцев	Движимое и недвижимое имущество, переданное в постоянное или временное пользование	Среднегодовая стоимость имущества, признаваемого объектом налогообложения

Земельный налог



Определение ставки налога на землю

