

Кафедра экономики недвижимости

Курс «Экономика недвижимости»

Тема 4.1 Сущность, содержание и основные методы государственного регулирования рынка недвижимости.

- 1 Сущность и цели государственного регулирования рынка недвижимости.
- 2 Принципы государственного регулирования рынка недвижимости.
- 3 Функции государственного регулирования рынка недвижимости.
- 4 Органы государственного регулирования рынка недвижимости.
- 5 Основные инструменты государственного регулирования рынка недвижимости.

1 Сущность и цели государственного регулирования рынка недвижимости.

- Регулирование любого рынка осуществляется с целью создания условий для цивилизованного развития отношений между его субъектами в процессе реализации их намерений по проведению сделок при обеспечении интересов общества и государства.
- Существует два вида регулирования рынков:
 - саморегулирование;
 - государственное регулирование.
- *Саморегулирование* осуществляется самими субъектами рынка и различного рода саморегулируемыми объединениями на основе:
 - добропорядочности субъектов;
 - легитимности деятельности;
 - добросовестной конкуренции;
 - информированности.
- *Государственное* регулирование включает в себя функции и меры влияния, которыми необходимо дополнить саморегулирование.

- На первых этапах рыночных преобразований в среде радикальных экономистов рыночников доминировала позиция, основанная на полном исключении государственного регулирования, за исключением издания законодательных и подзаконных нормативных актов.
- Опыт уже первых лет показал иллюзорность и крайнюю вредность этой позиции.
- Уход государства из сферы регулирования рынка создал весьма негативные последствия для его развития, прежде всего выразившиеся в его криминализации и уходе от принципов цивилизованных отношений.
- Основные цели государственного регулирования рынка недвижимости:
 - формирование цивилизованного правового поля;
 - повышение экономической эффективности использования недвижимости;
 - обеспечение интересов общества и государства в сфере обращения недвижимости;
 - обеспечение сохранности и повышение полезности объектов недвижимости.
- Регулирующее влияние государства может быть:
 - прямое, в т.ч. через издание и обеспечение реализации нормативных актов;
 - косвенное, через оказание информационных и консультативных услуг;
 - стимулирующее, через реализацию определенных преференций субъектам.

2 Принципы государственного регулирования рынка недвижимости.

- Основными принципами являются:
 - чёткое разграничение функций государственного регулирования и саморегулирования;
 - комплексность (увязка с регулированием экономических процессов);
 - транспарентность (открытость с точки зрения критериев, обуславливающих применение соответствующих мер и процедур);
 - предсказуемость (необходимость прогнозирования и планирования);
 - региональный подход (учёт специфики регионов);
 - объективность (исключение произвольного давления на субъекты рынка);
 - сбалансированность (минимизация социальных и экономических издержек);
 - экономическая целесообразность (обязательная оценка экономических и социальных последствий принимаемых мер);
 - легитимность (исключение коррупции и других криминальных проявлений).

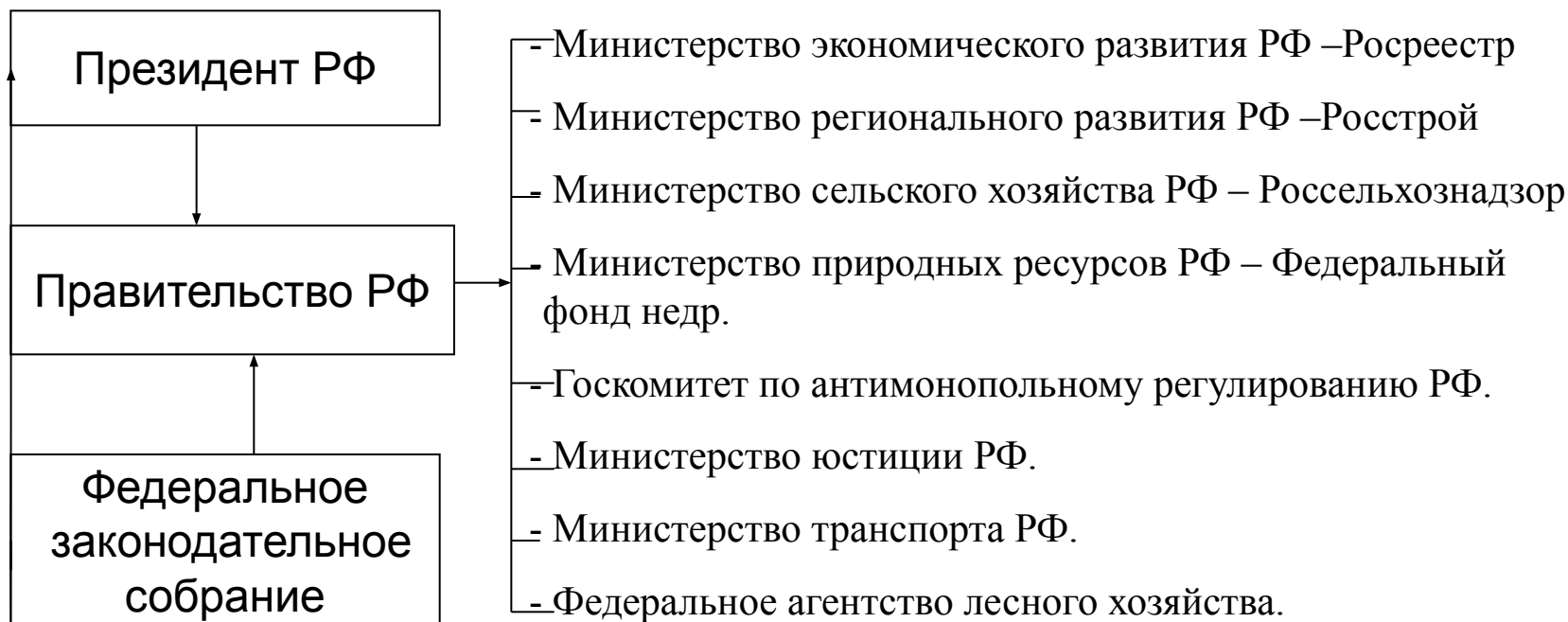
3 Функции государственного регулирования рынка недвижимости.

- Влияние государства должно проявляться и в корректировке несовершенств рынка, особенно рынка недвижимости, который отличается высоким уровнем стратифицированности, проявлениями которой являются:
 - узость;
 - локальность;
 - сегментированность;
 - персонализация;
 - жесткая ограниченность спроса и предложения;
 - диффузия и депрессия спроса;
 - неравномерность денежных потоков;
 - повышенные риски монополизации;
 - низкая ликвидность объектов.
- Все эти факторы определяют необходимость формирования адекватной системы государственного регулирования, включающего в себя:
 - нормативное обеспечение; -государственный контроль;
 - мониторинг развития; -налогообложение;
 - ведение кадастра; -стимулирование деятельности;
 - регистрация прав и сделок; -антимонопольное регулирование;
 - зонирование территорий; -прогнозирование и планирование развития;
 - развитие инфраструктуры.

- установление кадастровой стоимости;
- установление единых методических подходов к определению рыночной стоимости;
- установление единых методических подходов к определению арендной платы;
- обеспечение сбалансированности спроса и предложения (стимулирование или подавление спроса);
- обеспечение гарантий прав;
- государственное землеустройство и нормативное регулирование инициативного землеустройства;
- разрешение имущественных и других споров в сфере недвижимости;
- развитие системы консалтинга;
- подготовка специалистов для сферы недвижимости;
- сбор, хранение, обработка и распространение информации

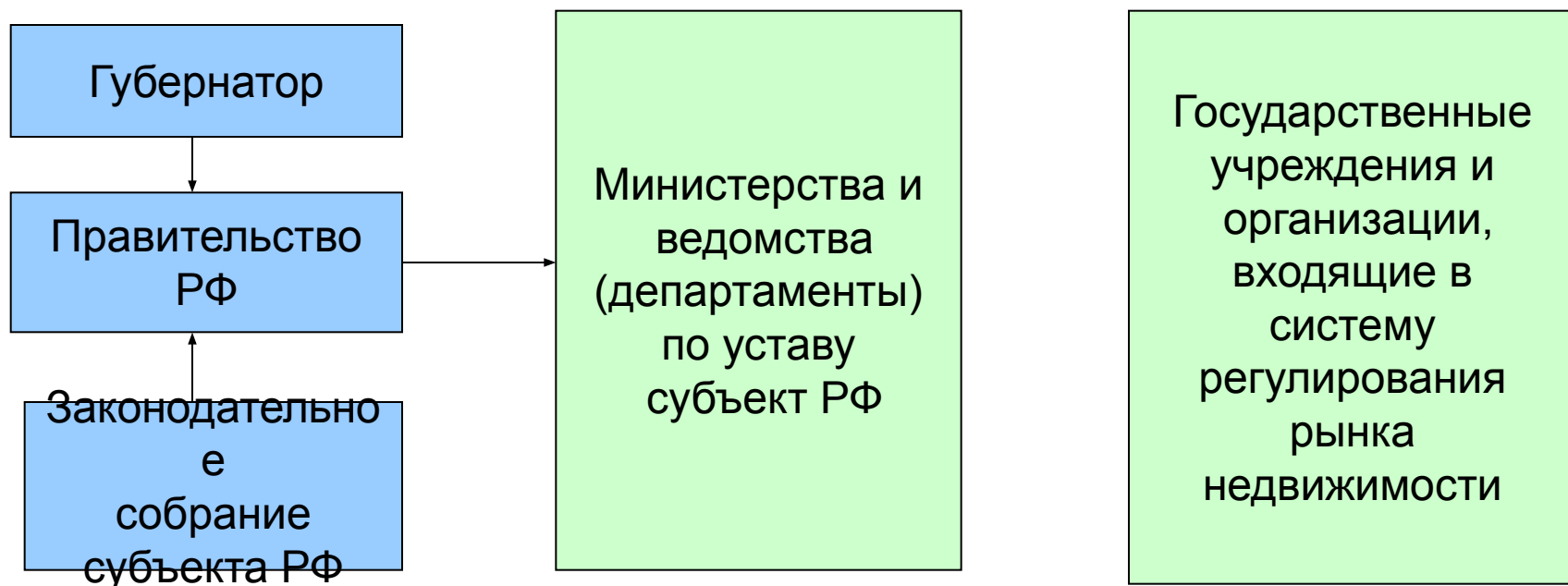
4 Органы государственного регулирования рынка недвижимости

- 3 уровня регулирования:
 - общефедеральный (Российская Федерация);
 - региональный (субъекты РФ);
 - местный (муниципальные образования).
- Органы государственного регулирования рынка недвижимости на федеральном уровне:

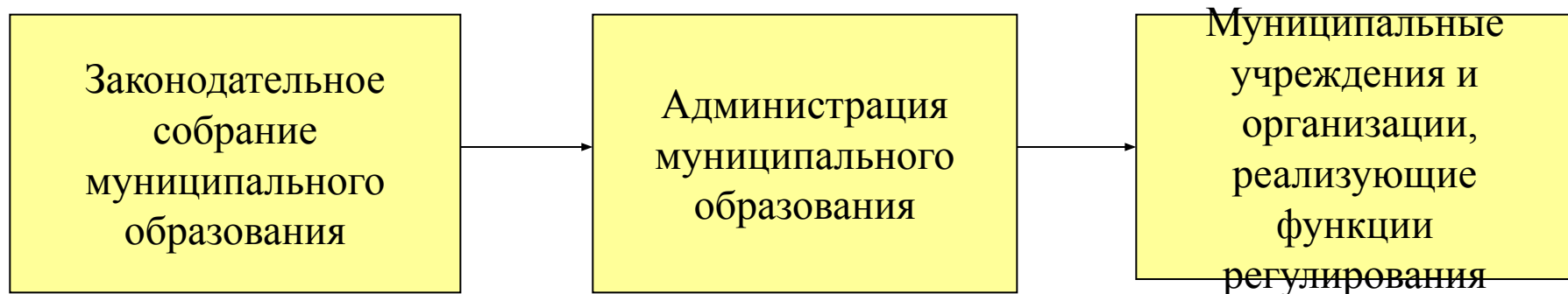


Р
с
е
т
г
р
и
у
о
к
н
т
а
у
л
р
ь
ы
н
ы
е

- На региональном уровне:



- На местном уровне



5 Основные инструменты государственного регулирования рынка недвижимости.

- К числу основных инструментов государственного регулирования рынка недвижимости следует отнести:
 - постоянное совершенствование нормативной базы;
 - последовательную приватизацию объектов недвижимости;
 - осуществление цивилизованной национализации объектов недвижимости;
 - антимонопольное регулирование рынка недвижимости;
 - гибкое налогообложение, направленное против спекулятивных операций с недвижимостью (налог на ранние продажи и др.)
 - содействие развитию вторичного рынка недвижимости и консолидации активов у эффективных собственников;
 - зонирование, как городских, так и межселенных территорий;
 - использование регистрации прав и сделок, как инструмента регулирования;
 - использование инструментов оценки кадастровой и рыночной стоимости для обеспечения сбалансированности рынка;

- содействие развитию ипотеки, в т.ч. земельной;
 - осуществление структурной политики во всех сегментах рынка недвижимости, например на рынке сельскохозяйственных земель:
- ✓ запрет на совершение сделок, приводимых к неоправданной фрагментации земельных участков;
 - ✓ предоставление преимущественного права приобретения земель наиболее жизнеспособным и эффективным предприятиям и фермам;
 - ✓ приобретение земли уполномоченными государственными и муниципальными структурами для последующей передачи эффективным предпринимателям;
 - ✓ субсидирование процентных ставок по ипотечным кредитам на приобретение и улучшение земельных участков;
 - ✓ дифференцирование налогов в зависимости от степени освоенности и эффективности использования земельных участков и др.

- снижение транзакционных издержек на оформление прав и сделок;
- создание системы информационного обеспечения субъектов рынка
- разработка рекомендаций по организации эффективного использования объектов недвижимости;
- осуществление гибкого и адекватного рыночной экономике контроля за сохранностью и целевым использованием объектов недвижимости, прежде всего земельных участков, участков недр и других природных объектов;
- софинансирование разработки и содействие реализации федеральных и региональных программ и проектов охраны, развития и организации рационального использования общественно значимых объектов и комплексов объектов недвижимости;
- обеспечение открытости и публичности проведения различных конкурсных торгов на рынках недвижимости всех уровней;
- содействие (стимулирование) участию институтов гражданского общества в процессах регулирования рынка недвижимости;
- содействие созданию эффективной системы саморегулируемых организаций.