



# 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](http://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

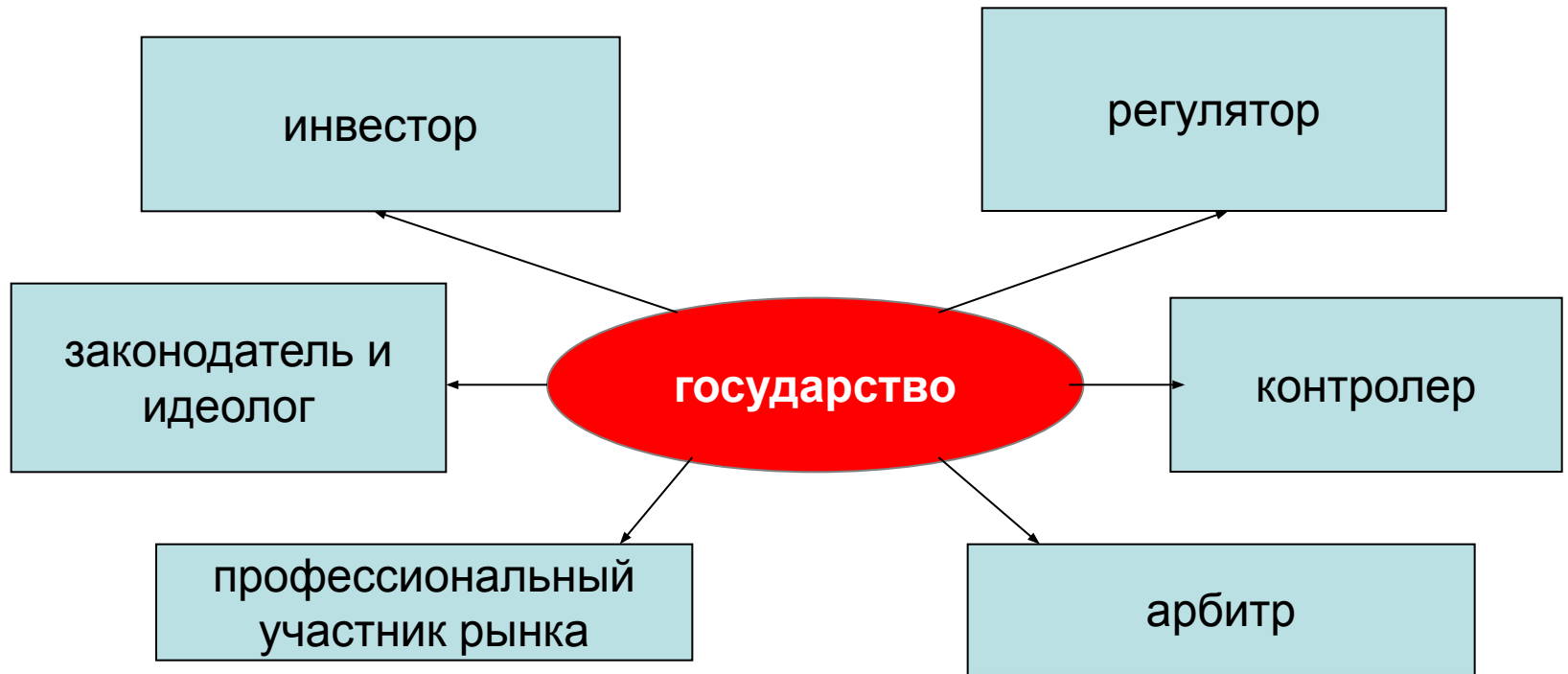
Создание системы защиты интересов и прав  
эмитентов, инвесторов, посредников

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.

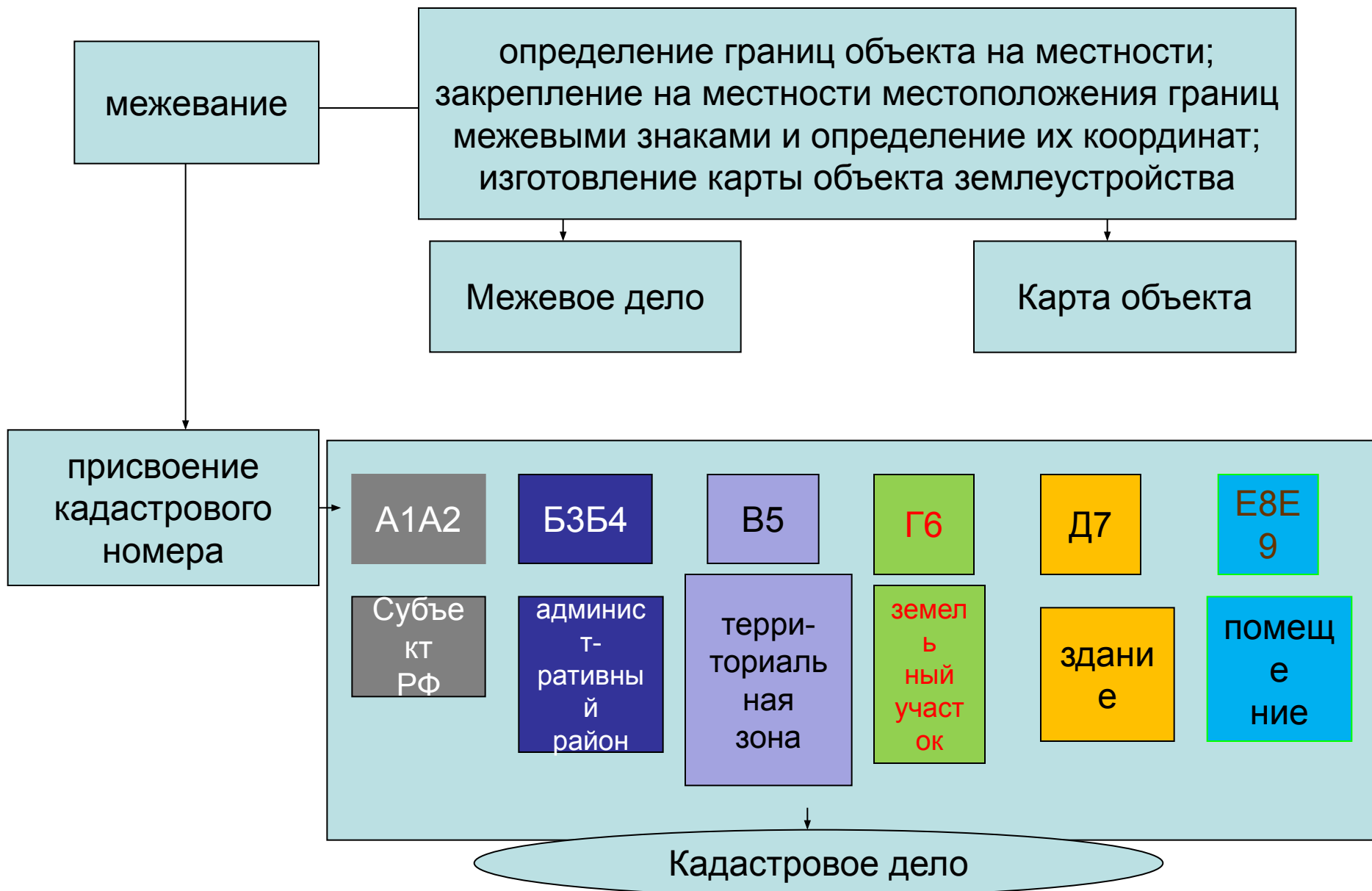
## **ВОПРОС 2.**

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

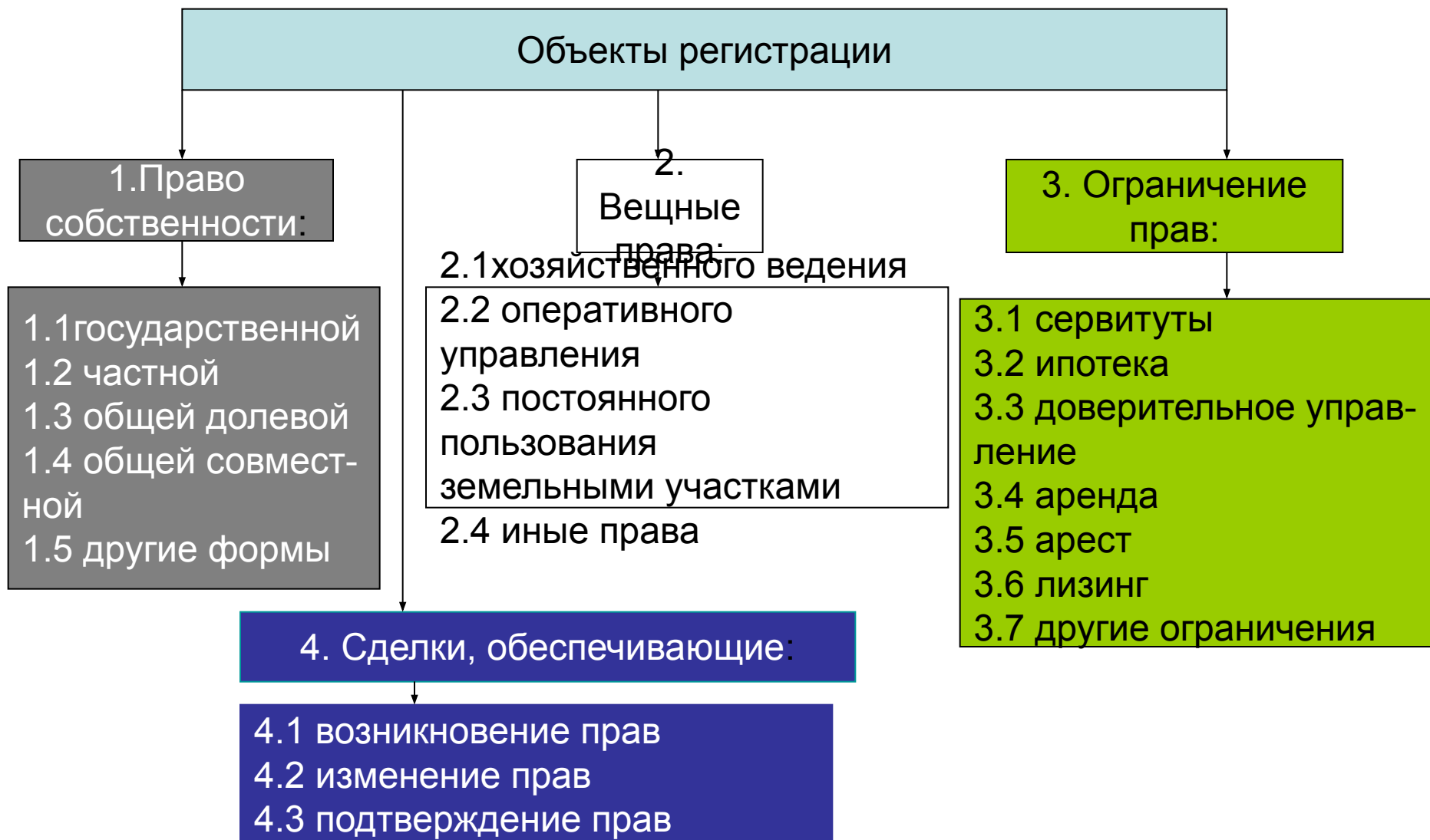
# Государственный учет объектов недвижимости



# Кадастровый учет земельных участков



# Объекты регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним

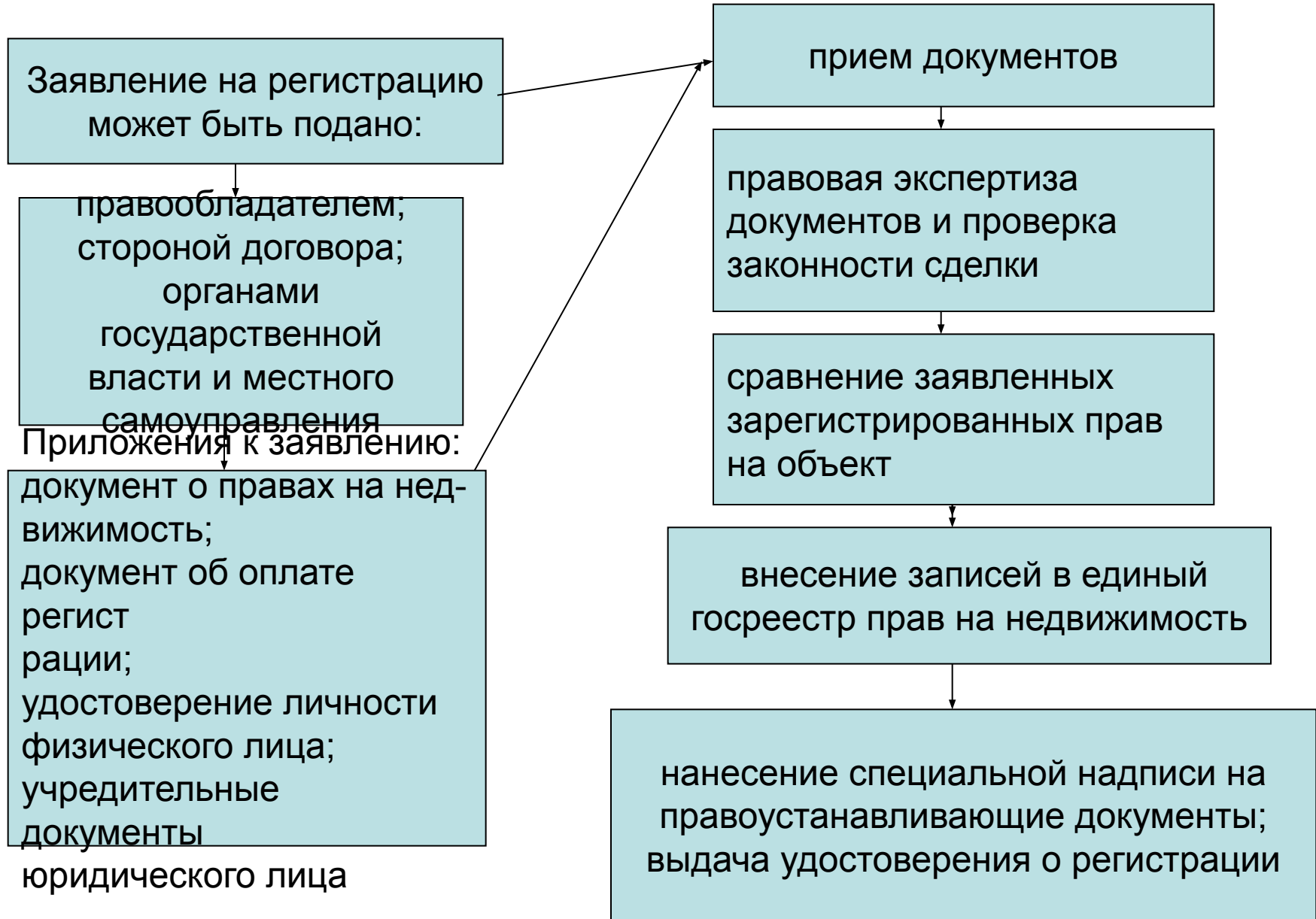




# Принципы государственной регистрации прав на недвижимость

- 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

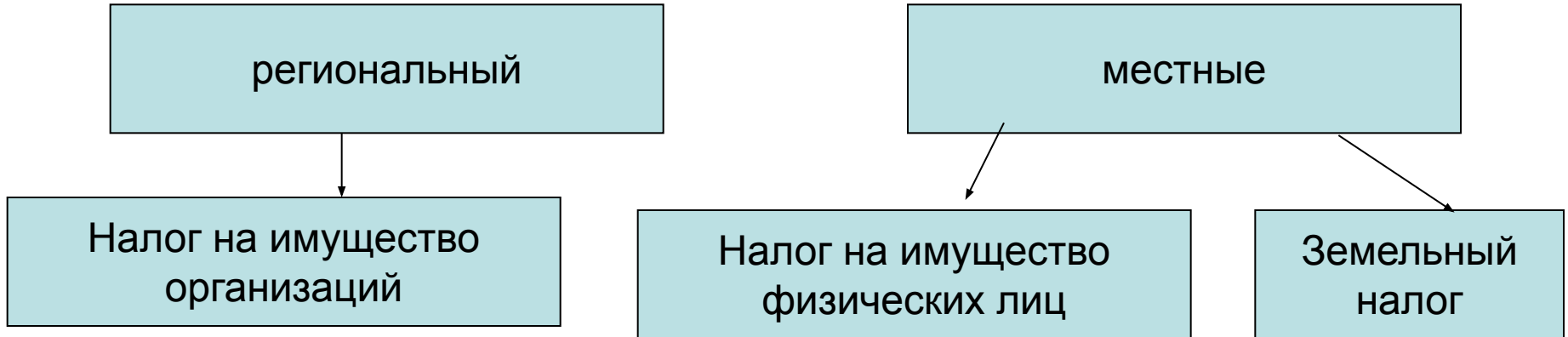
региональный

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

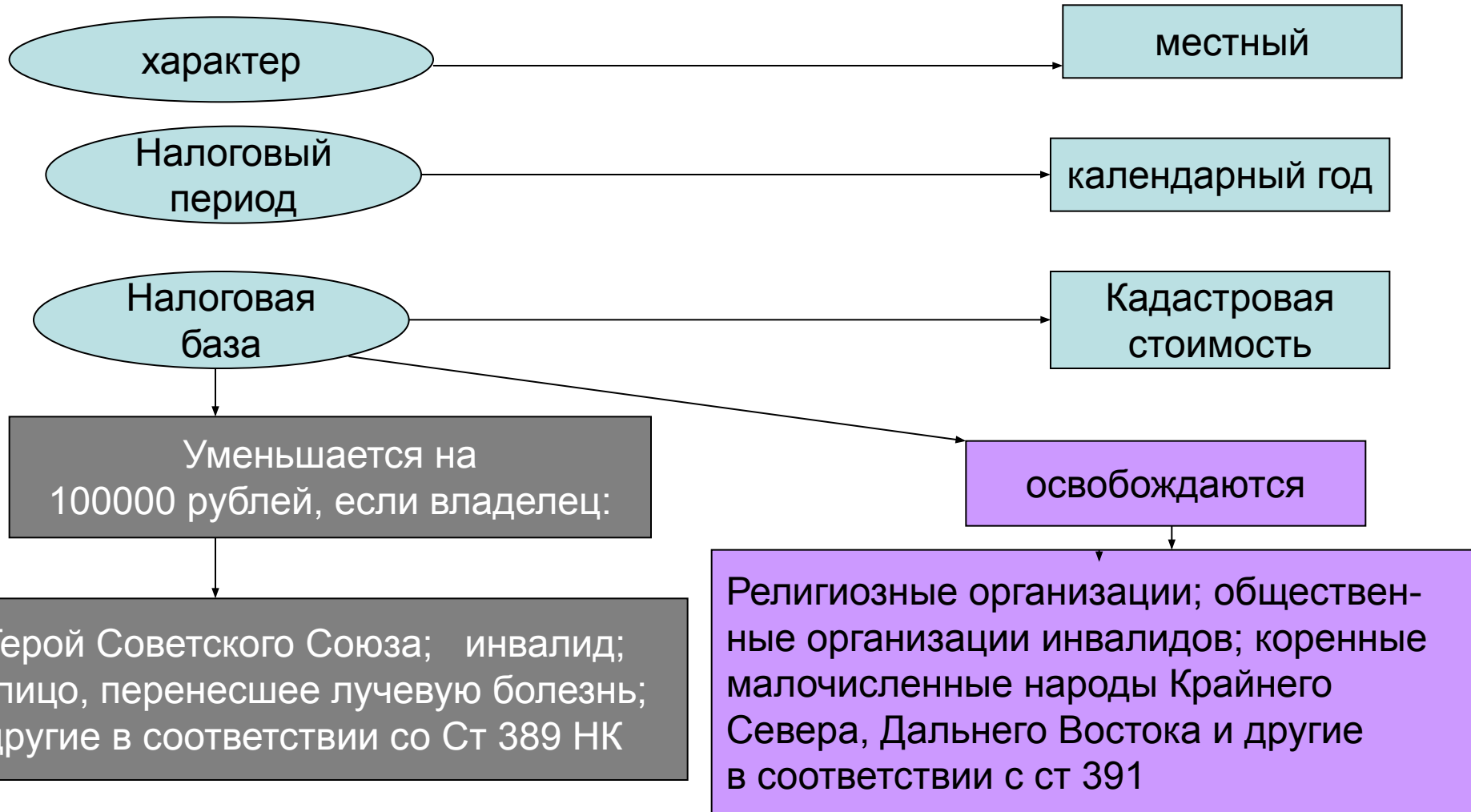
календарный год

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

