

УДК 332.85

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Улицкая Н.Ю.

к.э.н. доцент,

Пензенский государственный университет архитектуры и строительства

Пенза, Россия

Батаева А.В.

студентка,

Пензенский государственный университет архитектуры и строительства

Пенза, Россия

Аннотация

В данной статье авторами рассмотрен вопрос правового регулирования рынка жилой недвижимости, проанализированы законы и нормативно-правовые акты, обеспечивающие защиту различных участников рынка. Приведена классификация правового регулирования рынка жилья. Показано влияние законодательства на развитие рынка жилья.

Ключевые слова: рынок жилья, федеральное и региональное законодательство, государственное регулирование.

LEGAL REGULATION OF THE REAL ESTATE MARKET

Ulitskaya N.Yu.

Ph. D. associate Professor,

Penza state University of architecture and construction

Penza, Russia

Bataeva A.V.

Student,

Penza state University of architecture and construction

Penza, Russia

Annotation

In this article, the authors consider the issue of legal regulation of the residential real estate market, analyzed the laws and regulations that provide protection of various market participants. The classification of legal regulation of the housing market is given. The influence of legislation on the development of the housing market is shown.

Key words: housing market, Federal and regional legislation, state regulation.

Начальным этапом становления рынка недвижимости в России стал переход от централизованной плановой к рыночной экономике в начале 1990-х гг., когда было законодательно установлено право частной собственности на объекты недвижимости. С тех пор оборот недвижимости активно осуществляется, наблюдается развитие рынка, в том числе сегмента жилой недвижимости. Так, например, в настоящее время по стране жилищный фонд составляет порядка 65 млн. единиц жилья (из которых 40 млн. единиц жилья не удовлетворяют требованиям к современному жилью), в среднем ежегодные объемы строительства жилья составляют около 1-1,2 млн. единиц, однако, только около 15-17 % домохозяйств (8,5 млн.) могут улучшить свои жилищные условия (всего насчитывается около 56,5 млн. домохозяйств).

Анализ научной и учебной литературы по экономике недвижимости позволил выделить основные понятия, которые являются объектом правового регулирования: классификация жилья позволяет государству нормировать и стандартизировать виды жилья для различных категорий потребителей; рынок жилья как механизм перераспределения вещных прав позволяет государству реализовывать жилищную политику; понимание факторов позволяет своевременно управлять рынком жилья; появление новых профессиональных участников рынка жилья побуждает государство наделять их определенными правами и обязанностями, устанавливая к ним и к результатам их деятельности ряд требований (табл. 1). Из анализа следует, что правовое регулирование рынка жилой недвижимости является одной из базовых функций государства и

оказывает существенное влияние на воспроизводство жилья и поведение участников рынка: продавцов, покупателей, посредников и пр.

Таблица 1 – Анализ понятийного аппарата рынка жилья

№	Авторы	Характеристика понятий
1	Асаул А., Калашникова Н.Ю.	Классификация объектов жилой недвижимости. Виды жилых помещений: жилой дом, часть жилого дома; квартира, часть квартиры; комната. <i>По этажности</i> дома разделяют на: малоэтажный (до 3 этажей); многоэтажный (от 4 до 9 этажей); повышенной этажности (от 10 до 20 этажей); высотный (свыше 20 этажей). <i>По статусу жилья</i> выделяют: элитное, повышенной комфортности, типовое, низких потребительских качеств. <i>По количеству комнат</i> квартиры могут быть: студии, однокомнатные и т.д. В зависимости <i>от возраста здания</i> : дома старого фонда, новые дома, новостройки. <i>От материала стен</i> : деревянные, кирпичные, панельные и пр.
2	Гриненко С.В., Калмыкова Е.Ю., Огурцова А.Н., Павлова М.Э., Цыганенко В.С.	Рынок жилья. Рынок жилья – взаимосвязанная система рыночных механизмов, обеспечивающих создание, передачу, эксплуатацию и финансирование объектов жилого фонда.
3	Косарева Н.Б., Полиди Т.Д., Пузанов А.С., Павлова М.Э., Синицына Н.М., Щулепникова Е.А.	Факторы рынка жилья. Одни авторы выделяют две категории факторов: внешние (правовые, политические, макроэкономические, факторы взаимодействия со смежными рынками) и внутренние (развитие программы “Доступное и комфортное жилье гражданам России”, повышение жилищной мобильности населения, взаимодействие со смежными сегментами рынка недвижимости). Другие – три фактора: сама недвижимость, ее создатели и потребители, а также социальные институты, регулирующие жилищную политику.
4	Асаул А., Родионова Н.В.	Предпринимательская деятельность на рынке жилья. Формируется развернутая структура предпринимательской деятельности: полипрофильные компании, монопрофильные организации, диверсифицированные компании в сфере девелопмента, строительства, управления и консалтинга.
5	Лапин А.С., Литвинов А.Е., Огурцова А.Н.	Государственное регулирование рынка жилья. Выделяются две формы в управлении: прямое вмешательство (административный способ) и косвенное воздействие (экономические методы управления). К административному способу относятся: <u>создание нормативно-правовой базы</u> ; лицензирование, регистрация и предоставление прав уполномоченных лиц по улучшению сделок с недвижимостью; установление обязательных требований к качеству и содержанию разнообразных видов деятельности на рынке, а также к участникам этого рынка; контроль за соблюдением установленных правил и норм участниками рынка; установление санкций и запретов в случае несоблюдения требований нормативно-правовой базы при совершении сделок с недвижимостью; выкуп объектов недвижимости в собственность государства для нужд общества. К экономическим методам отнесены: выпуск и обращение жилищных сертификатов; реализация государственных целевых программ; предоставление

	безвозмездных субсидий гражданам, нуждающихся в улучшении жилищных условий и пр.
--	----------------------------------------------------------------------------------

Составлено по результатам анализа источников [13-25].

Рассмотрим действующее законодательство в сфере регулирования отношений на рынке жилья подробнее.

В Гражданском кодексе РФ прописаны все основные имущественные вопросы [1]. Министерство экономического развития подготовило ряд поправок в закон на 1 января 2019 года, в которые включены изменения затрагивающие вопросы регулирования права собственности на здания и сооружения, а именно права собственников помещения на общее имущество [5].

Важное значение в регулировании оборота недвижимости имеет Жилищный кодекс РФ, который устанавливает возможность приобретения жилья в собственность путем приватизации, жилищного строительства, участия в жилищных кооперативах, купли-продажи, наследования и по другим законным основаниям [2].

Совершение сделок и переход прав на жилую недвижимость требует официального подтверждения, поэтому с 2000 гг. в России активно развивается система учета объектов недвижимости и регистрации прав на них. В 2017 году произошло одно из самых масштабных изменений: Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» объединил государственную регистрацию и кадастровый учет в Единый государственный реестр недвижимости [6]. Теперь регистрацию возникновения, перехода и прекращения прав собственности на недвижимость осуществляет Росреестр и его территориальные органы [7]. Авторы отмечают, что принятие нововведений положительно влияет на развитие рынка жилья поскольку контроль за деятельностью государственных и муниципальных служащих в сфере оборота государственной и муниципальной собственности стал более прозрачным; сократилось количество ошибок при совершении различных видов сделок с жильем; сократились сроки регистрации перехода прав; связь с Росреестром стала наиболее доступной в любой точке страны и по любому вопросу, который возникает при совершении той или иной операции.

Вопросы, связанные с налогообложением недвижимого имущества, регулируются Налоговым Кодексом РФ. Так, в соответствии со ст. 220 продажа недвижимости, находящейся в собственности менее трех лет, осуществляется с последующей выплатой налога, в размере 13 % от продажи продавцом [3].

Важным рычагом развития рынка жилья является законодательство о приватизации, поскольку возможность приватизации стала для людей большим толчком к освоению права собственности на недвижимость. Возможность узаконить свое жилье появилась в 1991 году после подписания закона о бесплатной приватизации жилья. С течением времени закон о приватизации претерпел много изменений, вплоть до отмены и последующего его продления. В 2014 году в связи с присоединением республики Крым и города Севастополя к России властями была продлена бесплатная приватизация жилья, чтобы дать возможность новым гражданам воспользоваться этой программой и узаконить свои права на жилье [10].

Сейчас в городах России ведется обширное строительство жилых комплексов от эконом-класса до элит-класса, однако, регулирование отношений между застройщиком и потенциальным приобретателем жилого имущества остается не до конца решенным. Так, в 2017 году в области законодательства по регулированию отношений между застройщиками и дольщиками произошли достаточно важные изменения. Основным изменением являлось установление ограничений, связанных с репутацией застройщика, которым не может являться лицо с непогашенной судимостью по экономическим делам, а также планирование создания Единого Реестра застройщиков, который будет в свободном доступе содержать информацию о деятельности всех строительных организаций. Авторы считают, что целью принятия таких изменений являлось создание прозрачного рынка новостроек для покупателей жилья, поскольку такие факторы как банкротство организаций, «заморозка» строительства производит на рынок отрицательное воздействие.

Поскольку выбор будущего жилья зависит не только от основных факторов местоположения, эстетики и архитектуры, но и от начального бюджета

покупателя, в зависимости от которого гражданин ориентируется на тот или иной сегмент рынка: первичное или вторичное жилье, закон «Об ипотечном кредитовании» № 102-ФЗ следует отнести к основным актам правового регулирования рынка. Он описывает условия ипотечного кредитования, лиц, которые могут им воспользоваться, а также содержит положения о заложенном имуществе при кредитовании [9].

Здесь имеет место и Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», который затрагивает процесс оценки предмета сделок с недвижимостью. Значение этого документа определяется тем, что значительное количество проводимых сделок осуществляется с учетом предварительной оценки жилья. Оценка недвижимости является обязательной в случае привлечения в сделку объектов, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям. Так же здесь следует отметить, что оценка проводится в случае предоставления ипотечного кредитования гражданину, с целью получения банком информации о реальной стоимости жилья, отдаваемого в залог [8].

На рынок жилья оказывают влияние и нормы семейного законодательства (Семейный кодекс РФ от 29.12.1995 № 223-ФЗ). Относя права каждого члена семьи к совместному имуществу, а также право на наследование, дарение, мену и куплю-продажу, данный кодекс позволяет регулировать оборот недвижимости с точки зрения семейных отношений и осуществлять защиту семейных прав [4].

Более детально отношения на рынке жилой недвижимости регламентируются законами и нормативно-правовыми актами субъектов РФ. Так, например, Закон Пензенской области от 22.12.2005 г. №948-ЗПО «О порядке признания граждан малоимущими в целях постановки на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях...» определяет условия признания граждан Пензенской области и г. Пензы малоимущими с последующей возможностью получения жилья, по договору социального найма на территории данного субъекта [11]. С целью поддержки граждан пострадавших от денежных вкладов

в долевое строительство выступает Закон Пензенской области от 31.08.2017 г. №3069-ЗПО «О мерах государственной поддержки граждан, пострадавших от действий (бездействия) застройщиков, привлекавших денежные средства граждан на строительство (создание) многоквартирных домов на территории Пензенской области», регулирующий вопросы, в которых права граждан были нарушены [12].

Среди всего разнообразия рассмотренных нормативных актов можно выделить законы, которые непосредственно регулируют рынок жилой недвижимости (Федеральные законы и нормативно-правовые акты) и косвенные (законы и нормативно-правовые акты субъектов РФ). Классификация правовой литературы по этому признаку представлена авторами в виде схемы (рис. 1).

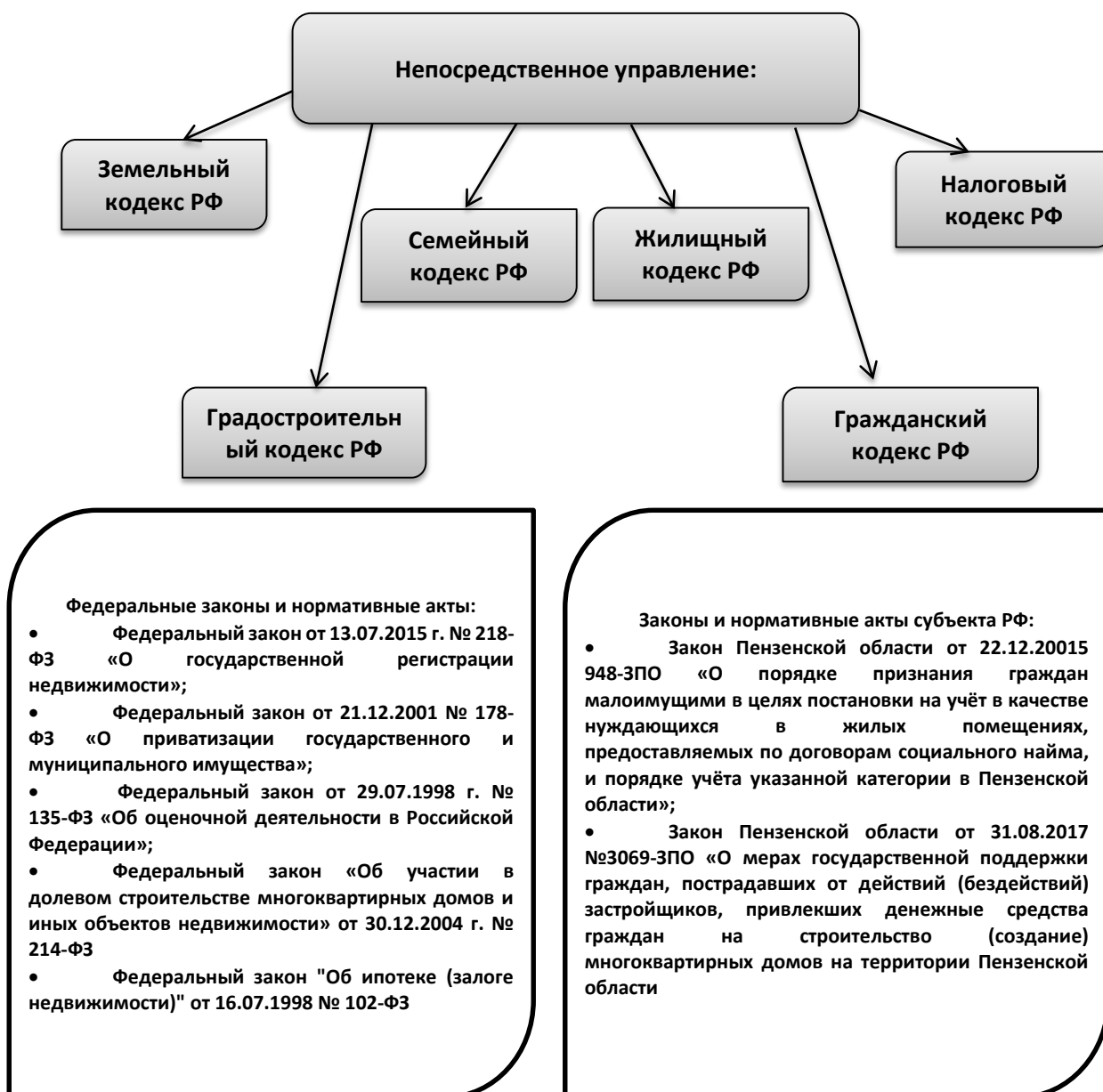


Рис. 1. Классификация законов и нормативно-правовых актов, регулирующих рынок жилья (составлена авторами)

В заключение авторы делают вывод о том, что:

- правовое регулирование рынка жилья является динамичным и сложным явлением, поскольку затрагивает финансовые и социальные проблемы всех участников рынка жилой недвижимости и находится в постоянном своем развитии;

- правовое регулирование влияет на качество систем регистрации прав, учета жилой недвижимости, участия в жилищном строительстве, совершения различных сделок по обороту жилья.

Библиографический список

1. Гражданский кодекс РФ от 30.11.1994 №51-ФЗ (ред. от 29.12.2017) [Электронный ресурс]. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/ (дата обращения: 27.03.2018).

2. Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004 №188-ФЗ (ред. от 03.04.2018) [Электронный ресурс]. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057/ (дата обращения: 27.03.2018).

3. Налоговый кодекс РФ от 31.07.1998 г. № 146-ФЗ (ред. от 1.02.2018) [Электронный ресурс]. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19671/ (дата обращения: 27.03.2018).

4. Семейный кодекс РФ от 29.12.1995 №223-ФЗ (ред. от 29.12.2017) [Электронный ресурс]. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_8982/ (дата обращения: 30.03.2018).

5. Федеральный закон «О внесении изменений в части первую и вторую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные

акты Российской Федерации» от 26.07.2017 №121-ФЗ [Электронный ресурс]. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_220900/ (дата обращения: 30.03.2018).

6. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ (ред. От 31.12.2017) [Электронный ресурс]. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/ (дата обращения: 30.03.2018).

7. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 № 122-ФЗ (ред. от 01.09.2016) [Электронный ресурс]. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_15287/ (дата обращения: 31.03.2018).

8. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07. 1998 г. № 135-ФЗ [Электронный ресурс]. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19586/ (дата обращения: 01.04.2018).

9. Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 № 102-ФЗ [Электронный ресурс]. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19396/ (дата обращения: 30.03.2018).

10. Закон РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» № от 04.07.1991 №1541-1 (ред. от 20.12.2017) [Электронный ресурс]. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_100/ (дата обращения: 27.03.2018).

11. Закон Пензенской области от 22.12.2005 №948-ЗПО «О порядке признания граждан малоимущими в целях постановки на учет в качестве нуждающихся в жилых помещениях, предоставляемых по договорам социального найма, и порядке учета указанной категории граждан в Пензенской области» (с изм. на 05.05.2017) [Электронный ресурс]. – URL: <http://docs.cntd.ru/document/424033772> (дата обращения: 27.03.2018).

12. Закон Пензенской области от 31.08.2017 №3069-ЗПО «О мерах государственной поддержки граждан, пострадавших от действий (бездействия) застройщиков, привлекавших денежные средства граждан на строительство (создание) многоквартирных домов на территории Пензенской области» [Электронный ресурс]. – URL: <http://docs.cntd.ru/document/450322762> (дата обращения: 02.04.2018).

13. Асаул А. Экономика недвижимости: учебник для вузов. 3-е изд. Стандарт третьего поколения. – СПб.: Питер. 2013. – 416 с.

14. Гриненко С.В. Экономика недвижимости. Конспект лекций. – Таганрог: Изд-во ТРТУ. 2004. – 107 с.

15. Калашникова Н.Ю. Экономика недвижимости: учебное пособие. – Архангельск: Изд-во Северного (Арктического) федерального университета, 2014. – 183 с.

16. Калмыкова Е.Ю. Экономика недвижимости: учебное пособие. – Томск: Изд-во Томского политехнического университета, 2011. – 139 с.

17. Косарева Н.Б., Полиди Т.Д., Пузанов А.С. Рынок жилищного строительства в России: современное состояние и перспективы развития // Вопросы экономики. 2013. № 3.

18. Лапин А.С. Институциональные аспекты рыночного взаимодействия в жилищной сфере // Российское предпринимательство. 2012. № 21 (219). – С. 107-114.

19. Литвинов А.Е. Создание системы управления рынком недвижимости в России // Социально-экономические явления и процессы. 2010. № 4 (020). – С. 52-56.

20. Огурцова А.Н. Роль государства на рынке жилья // Интернет-журнал «НАУКОВЕДЕНИЕ». 2014. № 5 (24).

21. Павлова М.Э. Факторы, влияющие на рынок жилья // Вестник Самарского государственного экономического университета. 2008. № 11 (49). – С. 79-83.

22. Родионова Н.В. Предпринимательская деятельность на рынке недвижимости // Аудит и финансовый анализ. 2007. № 3.

23. Сеницына Н.М. Локальный рынок недвижимости: тенденции формирования, функционирования и регулирования: автореф. дисс... к.э.н. Екатеринбург. 2005. – 24 с.

24. Цыганенко В.С. Экономика рынка недвижимости: учебное пособие. СПб: СПбГУИТМО, 2008. – 120 с.

25. Щупеникова Е.А. Современные механизмы функционирования рынка жилой недвижимости Российской Федерации: дисс... к.э.н. Санкт-Петербург. 2014. – 237 с.