

ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ: ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ, МИРОВОЙ ОПЫТ И ОПЫТ АСТРАХАНСКОЙ ОБЛАСТИ

В. К. Лихобабин, С. С. Евсеева

*Астраханский инженерно-строительный институт,
г. Астрахань (Россия)*

Политика государства в области рынка недвижимости определяет совокупность мер контролирующего характера, осуществляемых правомочными государственными структурами, являясь при этом необходимым условием общественного воспроизводства в целях его стабилизации и развития. Объективная возможность государственного регулирования исторически проявляется при достижении определенного уровня экономического развития, концентрации капитала и производства. При нарастании трудностей и проблем, государственное регулирование экономики актуализируется, решая проблемы стимулирования экономического роста, поддержания определенного уровня занятости, обеспечения перспективных сдвигов на региональном и отраслевом уровнях, поддержка экспорта и т. д [1].

При этом государство выполняет ряд функций:

- идеологическую и законодательную (разрабатывает пути и программы развития отдельных сегментов рынка);
- инвестиционную, направляя денежные средства в конкурентные отрасли строительного производства;
- функцию продавца, заключающуюся в продаже государственной собственности и жилищных сертификатов;
- собственника государственных ценных бумаг под залог недвижимого имущества;
- регулируемую, разрабатывающую основные стандарты функционирования рынка недвижимости;
- верховной власти, регулирующей конфликты между субъектами рынка недвижимости через систему судебных органов;
- гаранта безопасности и устойчивости рынка (регистрация сделок и прав с недвижимостью).

Приведем ниже элементы системы государственного регулирования рынка недвижимости:

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

При этом регулирование рынка недвижимости осуществляется в двух формах:

- 1) административный способ – метод непосредственного вмешательства;
- 2) экономический метод управления, или метод косвенного воздействия.

Способ непосредственного вмешательства предполагает:

- 1) создание законодательной базы: разработка законов, постановлений, инструкций, способные регулировать деятельность рынка недвижимости в регионах;
- 2) регистрация, лицензирование действий правомочных лиц при совершении сделок с объектами государственной имущественной 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 этот объект недвижимости.

Экономические методы управления рынком недвижимости выполняются с помощью:

- 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. [2].

На рынке недвижимости государство выступает и как регулятор, и как участник рынка. Взаимодействие государства и бизнеса на рынке недвижимости предполагает наличие множества схем (концессия, франшиза, лизинг, оперативное управление и т. д.), выбор конкретной из которых определяется с учетом особенностей инвестиционного проекта по созданию объектов недвижимости с ориентацией на обоюдную выгоду сторон соглашения.

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 риэлтерской деятельности. Литва – пример минимального регулирования риэлтерской деятельности,

где отсутствует лицензирование и сертификация. Но оценочная деятельность регулируется жесткой системой регулирования.

В России до 1996 г. риелторская деятельность регулировалась Федеральными Законами. После 1996 г. решением Правительства Астраханской области было введено лицензирование риелторской деятельности, а с 2002 г. – было отменено. Сейчас Российская гильдия риелторов пытается регулировать эту деятельность добровольной сертификацией (с 2002 г.).

Институционально-правовой основой современного рынка недвижимости выступает целостная система нормативно-законодательных актов, существующих в неразрывной связи с системой государственных учреждений и других структур, уполномоченных выполнять определенные государственные функции.

Обеспечению правовых гарантий сделок с недвижимостью служит государственная система регистрации прав на недвижимость и сделок с ней.

Так, например, во Франции допускается даже устная форма сделок, без нотариального удостоверения, за исключением сделок с квартирами, приобретенными у подрядчика, в 1999 г. Правительство Франции утвердило проект Закона о заключении сделок через Интернет.

Главная задача упорядочения правового регулирования – имущественной политики государства – содействие созданию инфраструктуры рынка недвижимости. Решение проблем сохранения льготного режима для малого бизнеса в сфере недвижимости в настоящее время имеет важнейшее значение.

Решение жилищной проблемы в России осуществляется за счет трех систем ипотечных услуг:

1) системы ипотечных услуг, предполагающих покупку жилья в рассрочку;

2) системы федеральных, региональных и муниципальных программ ипотечного жилищного кредитования с субсидированием приобретения жилья семьями со средними и низкими доходами;

3) системы социального жилья для малоимущих, включающей детские дома, общежития, дома престарелых, дома низкой комфортности и т. п.

Государственное субсидирование строительства жилой недвижимости выступает распространенным методом компенсации провалов жилищного рынка и важным элементом государственного регулирования рынка недвижимых вещей.

Основными направлениями органов государственной власти Астраханской области в области регулирования рынка недвижимости являются:

- создание законодательной базы;
- налоговые льготы;
- повышение инвестиционной привлекательности региона;
- предоставление субсидий и дотаций гражданам на приобретение жилья или земельных участков под их строительство повышение эффективности реализации приоритетного национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России» и федеральной целевой программы «Жилище», а также некоторых других целевых программ в области строительства доступного жилья и др. [3].

Повышение инвестиционной привлекательности региона – основная задача государственной власти, реализуемая через постоянное совершенствование областного законодательства, направленное на устранение препятствий, возникающих на пути инвесторов.

Так, для наилучшего решения жилищной проблемы на территории Астраханской области, выдаются ипотечные жилищные кредиты в рамках подпрограммы «Обеспечение жильем молодых семей», ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих», «Материнский капитал».

Программа «По переселению граждан из аварийного и ветхого жилья» реализуется на территории нашей области далеко не в полном объеме. Строительство социального жилья при поддержке федерального и местных бюджетов реализуется в малых объемах.

Предполагаем, что ставка не должна быть 2–2,5 %, как в некоторых странах. Но если она будет хотя бы 5 % в сочетании с лояльностью банков при рассмотрении заявок заемщиков, то ипотека станет доступной. Сегодня она, безусловно, по силам лишь небольшой прослойке населения, доходы многих людей не дотягивают до требуемого уровня, чтобы выплачивать кредит, например, в таких крупных городах, как Москва и Санкт-Петербург, где разница между зарплатой и стоимостью недвижимости слишком велика. Но остро стоит вопрос о том, что кредиты, предоставляемые населению, ориентированы на средний доход населения, который не соответствует действительности, особенно эта разница преобладает между крупными мегаполисами страны и городами, расположенными на периферии.

Также необходимо развивать в нашем регионе систему накопительной ипотеки, нацеленной на людей с низким и средним доходом. Но при реализации данной программы необходимо учесть реальный уровень дохода конкретной группы населения и предоставлять кредит под 4–6 % с возможностью его корректировки и с участием государства.

Необходимым условием развития рынка недвижимости в Астраханской области, как и по всей России, является активное участие государства (правительства региона). На данный момент все программы и законодательная база, реализуемые в стране в области доступного и комфортного жилья, «слабо реализуются». Правительство ориентировано на самое дело на население с высоким доходом, а средним и низшим слоям населения остается надеяться, что когда-нибудь ситуация изменится в их пользу.

На сегодняшний день, во многих странах, где жилищная политика становится все более рыночной, граждан стимулируют к самостоятельному решению жилищной проблемы, и лишь отдельные группы, находящиеся вне рынка, обеспечиваются жильем с помощью государства.

Государственное регулирование рынка недвижимости представляет собой систему типовых мер законодательного характера, направленных на стабилизацию рынка недвижимости. Этого можно добиться лишь при грамотно выстроенной государственной политике. Поэтому, в рамках реализации решаемой задачи, Правительство Астраханской области приняло решение осуществления ряда государственных программ: «Доступное и комфортное жилье», «Жилище», «Обеспечение жильем молодых семей», позволивших обеспечить население достойной жилищной площадью.

Список литературы

1. Асаул, А. Н. Экономика недвижимости : учеб. пос. / А. Н. Асаул, С. Н. Иванов, М. К. Старовойтов – М. : Изд-во «ИПЭВ», 2009. – 304 с.
2. Белокрылова, О. С. Экономика недвижимости : учеб. / О. С. Белокрылова. – Ростов н/Д : Феникс, 2009. – 378 с.
3. Российская Федерация. Законы. Об основах федеральной жилищной политики РФ : федер. Закон [принят 24 декабря 1992 г. : утратил силу 1 марта 2005 г.] // Российская газета. – 1993. – № 15.
4. Российская Федерация. Законы. Постановление № 675 «О федеральной целевой программе «Жилище» на 2002–2010 гг.».