



РАНХиГС
РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА
И ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ
ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФАКУЛЬТЕТ ЭКОНОМИКИ



Лекция №9

Государственное регулирование рынка недвижимости.

Автор: к.э.н., доцент

Литвинова С.А.

© Литвинова С.А.

Основные направления госрегулирования рынка недвижимости:

государственный учет, оценка стоимости и регистрация
прав на недвижимость;

регулирование землепользования путем выделения
категорий земель и установления для них режимов
использования;

регулирование городской застройки путем зонирования
территорий и создания системы градостроительных
ограничений;

налогообложение недвижимости и сделок с ней



Государственное регулирование рынка недвижимости в РФ

- 1.** "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N „51-ФЗ
- 2.** Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 26.01.1996 N 14-ФЗ
- 3.** Градостроительный кодекс Российской Федерации" от 29.12.2004 N 190-ФЗ
- 4.** "Земельный кодекс Российской Федерации" от 25.10.2001 N 136-ФЗ
- 5.** Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ) "О государственном кадастре недвижимости»
- 6.** Федеральный закон от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)»
- 7.** Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"
- 8.** Федеральный закон от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"

В соответствии с российским законодательством (ст. 209 ГК РФ) право собственности предполагает **право владения, распоряжения и пользования** объектов недвижимости в целях и пределах, не нарушающих права собственников, а также соблюдение ограничений (сервитутов).

В отношении объекта недвижимости тесно переплетаются две стороны: «благо» обладания объектом недвижимости и получения доходов от его использования и «бремя» несения связанных с этим расходов, издержек и риска.

Собственник недвижимости обязан нести «бремя» содержания объекта недвижимости (охрана, ремонт и поддержание в должном состоянии и т.п.), если только законом или договором это «бремя», или его часть, не возложены на иное лицо (например, охрана объекта недвижимости — на специально нанятых лиц или организацию).

Собственник недвижимости также несет риск случайной гибели или порчи объекта недвижимости, т.е. его утраты или повреждения при отсутствии чьей-либо вины в этом.

Под правомочием **владения** понимается основанная на законе (юридически обеспеченная) возможность иметь у себя данный объект недвижимости, содержать его в своем хозяйстве (фактически обладать им, числить на своем балансе и т.п.).

Правомочие **пользования** представляет собой основанную на законе возможность эксплуатации, хозяйственного или иного использования объекта недвижимости путем извлечения из него полезных свойств, его потребления. Оно тесно связано с правомочием владения, ибо по общему правилу можно пользоваться имуществом, только фактически владея им.

Правомочие **распоряжения** означает аналогичную возможность определения юридической судьбы объекта недвижимости путем изменения, его принадлежности, состояния или назначения (отчуждение по договору, передача по наследству, уничтожение и т. д.).

Что такое полное право собственности?

Право владеть, пользоваться и
распоряжаться

Субъекты права собственности на недвижимое имущество – это собственники конкретных земельных участков и других объектов недвижимости, наделенные земельными правами и несущие обязанности в соответствии с земельным, гражданским, водным, лесным и другим законодательством России.

В имущественные отношения по поводу недвижимости вступают три основные группы субъектов:

- а) Российская Федерация и субъекты РФ в лице органов государственной власти, города, районы, населенные пункты в лице органов местного самоуправления;
- б) Граждане, объединения людей, семьи, народ, население, социальная группа, в том числе иностранные граждане;
- в) Юридические лица – коммерческие, некоммерческие и другие организации, в том числе иностранные.

Объект права собственности на недвижимость – это, в первую очередь, участок земли как пространственный базис в определенных границах фиксированной площади и местоположения, здания, сооружения, леса, обособленные водные объекты и другие вещи в соответствии с законом.

Кроме недвижимого имущества в материальной форме **объектами отношений** выступают также вещные права и ограничения прав собственности.

Сделкой называются осознанные действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение их прав и обязанностей (юридический факт, порождающий тот правовой результат, к которому стремились субъекты сделки).

Сделкой называются осознанные действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение их прав и обязанностей (юридический факт, порождающий тот правовой результат, к которому стремились субъекты сделки).

Цель любой сделки – приобретение права собственности или права пользования имуществом.

Сделка считается **действительной** при соблюдении четырех условий:

- законность содержания;
- правоспособность и дееспособность физических и юридических лиц, совершивших сделку;
- соответствие воли и волеизъявления участников сделки;
- соблюдение формы сделки.

Сделки с недвижимостью совершаются только в письменной форме, путем заключения договора, который имеет два значения:

- юридический факт, порождающий права и обязанности;
- само правоотношение, содержание которого составляет эти права и обязанности.

-
- Правоспособность (установленная законом способность лица или организации быть носителем субъективных прав и юридических обязанностей. Возникает в момент рождения и прекращается в момент наступления смерти (ст. 17 ч. 1 ГК РФ).)
 -
 - Дееспособность (способность лица своими действиями приобретать и осуществлять права и обязанности. Согласно ст. 60 Конституции РФ в полном объеме дееспособность возникает у лица по достижении им совершеннолетия.);
 - Воля (психологический процесс, субъективный момент)
 - Волеизъявление участников сделки (объективный момент)

С объектами недвижимости могут заключаться следующие виды сделок:

1. Изменение собственника: купля-продажа, мена, дарение, рента, приватизация.
2. Изменение права пользования и владения: аренда, совместная деятельность, сервитут, вклад в уставный капитал, ипотека, лизинг, безвозмездное пользование.

Дарение

Согласно условиям этой сделки происходит безвозмездная передача недвижимого имущества одной стороны другой стороне. Отличительной особенностью данного вида сделки является отсутствие оплаты, в том числе денег или каких-либо услуг. До того момента, как будет зарегистрировано государственное право на недвижимость, даритель имеет возможность согласно условиям договора отозвать свое дарение.

Основные операции:

- дарение земельного участка и земельной доли; дарение жилья.

Аренда

Согласно условиям сделки по аренде недвижимость передается одним лицом другому лицу на основании получения каких-либо благ (денежной компенсации, либо дополнительных услуг). В редких случаях договор аренды может быть составлен на безвозмездной основе, но такой договор должен быть классифицирован как договор безвозмездного пользования. Основные операции:

- сдача в аренду земельного участка; купля-продажа права аренды земельного участка; сдача жилья в аренду; имущественный наем; сдача жилого помещения в поднаем.

Обмен (мена)

Обмен - осуществляется между нанимателем (собственником) и нанимателем, фиксируется договором обмена. Мена - обмен собственности на собственность (договоры мены - те же правила, что и при сделке покупки-продажи). Основные операции:

- обмен земельного участка и земельной доли; обмен (мена) жилья, в том числе с доплатой;

Совместная деятельность или Простое товарищество

представляет собой объединение двух и более самостоятельных юрлиц или индивидуальных предпринимателей для ведения совместной деятельности - достижения общей цели, реализации одного или нескольких крупных проектов.

Например, объект недвижимости находится в общей собственности двух или более лиц, одно из которых не принимает участия в оперативной деятельности. Заключение договора простого товарищества позволит второму собственнику в качестве товарища, ведущего общие дела, единолично заключать договоры аренды, договоры на обслуживание и т.п., после чего распределять уже чистый доход ("все доходы минус все расходы") в пользу собственников в согласованных пропорциях.

Сервитут — признанное законом право ограниченного пользования чужим имуществом (объектом). **Сервитут** устанавливается по взаимному соглашению сторон, по решению суда или в соответствии с законом, и подлежит регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество.

Сервитуты могут устанавливаться в пользу **определенного лица**, и тогда они называются личными (персональными) сервитутами.

Сервитуты также могут устанавливаться в пользу **определенного имущества (вещи)**, так что любой собственник этого имущества приобретает вместе с ним и сервитут; такие сервитуты называются вещными или предельными (реальными).

Для любых сервитутов свойственны следующие характеристики:

- а) содержание сервитута не может быть таково, что собственник вещи обязывается что-либо сделать в пользу обладателя сервитута; сервитут состоит в том, что собственник обязывается терпеть определенные акты пользования его вещью или воздерживаться сам от определенных актов пользования своей вещью;
- б) никто не может иметь сервитутного права на собственную вещь: собственность поглощает сервитут;
- в) сервитут не может быть объектом нового сервитута;
- г) сервитут должен предоставлять какую-либо выгоду управомоченному лицу, следовательно, не допускается установление сервитута по каким-то иным мотивам (ради каприза, например).

В соответствии с положениями ст. 274 ГК РФ: сервитут может устанавливаться для обеспечения прохода и проезда через соседний (или иной) земельный участок, прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, обеспечения водоснабжения и мелиорации, а также для других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Например, Ваш участок находится на «второй линии» от дороги, и иного проезда, кроме как проезд через соседний участок обустроить невозможно. В этой ситуации Вы пытаетесь договориться с соседом о том, что часть его земельного участка будете использовать для проезда/прохода. Вот это использование Вами чужой собственности и называется сервитутом. Если договориться не удастся – вопросы обременения земельного разрешаются в судебном порядке.

Пример: Существовал земельный участок с домом, который принадлежал одному человеку. После его смерти в права наследования на указанный участок вступили его родственники. Один из родственников, в судебном порядке осуществил раздел домовладения в натуре (то есть каждому из наследников сначала досталась доля в доме, а впоследствии, по решению суда, за каждым из наследников были определены помещения, находящиеся в доме). Также им был разделен в натуре земельный участок, при этом единственный из канализационных колодцев находился именно на земельном участке инициатора раздела земельного участка.

У остальных собственников была альтернатива: либо вести канализационную трубу за пределы земельного участка и там присоединяться к имеющимся канализационным сетям, либо устанавливать сервитут на земельный участок инициатора раздела.

Так как разница в затратах на присоединение к инженерным сетям поселка каждого из собственников и на присоединение к имеющейся внутриучастковой канализации была велика, суд установил обременение части земельного участка инициатора раздела в виде сервитута.

Продажа недвижимости, которая находится в совместной собственности, одним супругов требует нотариально удостоверенного согласия другого. Несоблюдение данного требования может повлечь за собой признание сделки недействительной, если лицо, чьи имущественные права были нарушены, обратится в судебные органы.

Статья 35 Семейного кодекса РФ определяет порядок владения, пользования и распоряжения имуществом, находящимся в совместной собственности супругов. Управление имеющимися в распоряжении семьи материальными благами и денежными доходами должно осуществляться по обоюдному согласию мужа и жены.

Вопросы на семинарское занятие:

- 1.** Государственное регулирование рынка недвижимости.
- 2.** Право собственности на объект недвижимости.
- 3.** Нормативно-правовое регулирование рынка недвижимости.
- 4.** Сделки на рынке недвижимости.
- 5.** Виды сделок. Особенности регулирования различных сделок с недвижимостью.



РАНХиГС
РОССИЙСКАЯ АКАДЕМИЯ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА
И ГОСУДАРСТВЕННОЙ СЛУЖБЫ
ПРИ ПРЕЗИДЕНТЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФАКУЛЬТЕТ ЭКОНОМИКИ

Спасибо за внимание!

Использование материалов презентации

Использование данной презентации, может осуществляться только при условии соблюдения требований законов РФ об авторском праве и интеллектуальной собственности.

Презентация является собственностью автора. Разрешается распечатывать копию любой части презентации для личного некоммерческого использования, однако не допускается распечатывать какую-либо часть презентации с любой иной целью или по каким-либо причинам вносить изменения в любую часть презентации. Использование любой части презентации в другом произведении, как в печатной, электронной, так и иной форме, а также использование любой части презентации в другой презентации посредством ссылки или иным образом допускается только после получения письменного согласия авторов.