

ЛЕКЦИЯ НА ТЕМУ:

**РЕГУЛИРОВАНИЕ РЫНКА
НЕДВИЖИМОСТИ**

ПЛАН ЛЕКЦИИ

1. Основные элементы рынка недвижимости.
2. Особенности сделок с недвижимостью.
3. Порядок регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
4. Права на жилые и нежилые помещения. Перевод жилых помещений в нежилой фонд.

Вопрос №1. Основные элементы рынка недвижимости

Рынок недвижимости - это совокупность организационно-экономических отношений, средство перераспределения земельных участков, зданий, сооружений и другого имущества между собственниками и пользователями экономическими методами на основе конкурентного спроса и предложения.

Рынок недвижимости как саморегулируемая в установленной правовой среде система состоит из **СЕМИ ОСНОВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ:**

- спрос;
- предложение;
- цена;
- менеджмент (кадры, лицензированные субъекты, инвестиции, сделки, налоги, нормативы, законы);

- маркетинг (анализ, прогнозирование, сегментация, мониторинг, ценообразование);
- инфраструктура (консалтинговая, юридическая, риэлторская, рекламная, информационная, страховая, методическая);
- деловые процедуры (операции внебиржевые, тендер, оценка, аукцион, конкурс).

Основными факторами, которые действуют на любом рынке, являются: спрос, предложение и цена.

Спрос — это количество земельных участков, зданий, сооружений и прав на них, которые покупатели готовы приобрести по складывающимся ценам за определенный период времени.

При прочих равных условиях **спрос** на недвижимость изменяется в обратной зависимости от цены.

Спрос на недвижимые объекты формируется под влиянием многочисленных факторов

- экономические факторы: темпы экономического роста и научно-технического прогресса; уровень конкуренции на рынке; уровень, динамика и дифференциация доходов потенциальных покупателей; уровень деловой активности населения; возможность привлечения заемных средств; стоимость строительства и цены на объекты недвижимости; цены и тарифы на коммунальные услуги; уровень арендной платы; налогообложение.

- социальные факторы: структура населения; плотность населения; число семей; миграция населения; численность населения и тенденции ее изменения; возрастной и социальный статус населения; образовательный уровень и др.

- природно-климатическая среда: климат; продолжительность времен года; водный и тепловой режим; тип почв; запас питательных веществ в почве; экология.

- административные факторы: постоянные и временные ограничения; условия получения прав на строительство недвижимости; правовые условия совершения сделок (регистрация, сроки и др.).
- окружающая среда: состояние социальной инфраструктуры; транспортные условия; местонахождение недвижимости.
- национальные и культурные условия, традиции населения.
- политические факторы: степень совершенства законодательства, уровень стабильности

Спрос на недвижимость может быть очень изменчивым по регионам, районам и микрорайонам. Например, открытие в маленьком городке новой фабрики может вызвать значительный приток рабочей силы, что, в свою очередь, потребует строительства большого количества нового жилья, торговых и рекреационных объектов и так далее. В то же время, недостаток средств для ипотечного кредитования и высокие процентные ставки могут сдерживать спрос на недвижимость.

Спрос на землю как фактор производства, по своей сути является производным от спроса на конечный продукт, производимый с использованием земли. Поэтому величина спроса на землю будет определяться:

- ценой земли относительно цены на другие факторы производства;
- продуктивностью земли;
- ценой конечного продукта.

Предложение— это количество объектов недвижимости, которое собственники готовы продать по определенным ценам за некоторый период времени.

В любой текущий момент времени общее предложение складывается из двух элементов – предложение уже существующей и новой недвижимости. Соотношение двух элементов предложения изменяется во времени и от места к месту. В то же время, основной тенденцией является преобладание предложения существующей недвижимости, что связано с ее долговечностью.

Изменение предложения объектов недвижимости на рынке может быть реализовано:

- за счет строительства новой или реконструкции существующей недвижимости;
- за счет изменения типа использования;
- за счет изменения существующих прав на недвижимость без физического изменения недвижимости.

Цена – это количество денег, уплаченных за единицу недвижимости в совершенных сделках.

Рыночная стоимость – это наиболее вероятный денежный эквивалент собственности. Это наивысшая цена, которую принесет продажа участка на конкурентном и открытом рынке, когда покупатель и продавец действуют разумно и на сделку не влияют посторонние стимулы.

Вопрос №2. Особенности сделок с недвижимостью

Согласно Гражданского кодекса (ГК) к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

* Основные виды сделок с недвижимостью

* 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;

КУПЛЯ-ПРОДАЖА

* По договору купли-продажи продавец обязуется передать объект недвижимости в собственность покупателю, а покупатель обязуется принять этот объект и уплатить за него определенную цену. Договор купли-продажи объекта недвижимого имущества подлежит обязательной государственной регистрации. Стоит отметить, что в настоящее время этот вид сделок является наиболее популярным и часто используемым:

* - купля-продажа жилья в т. ч. и в рассрочку; расселение коммунальных и крупногабаритных квартир; купля-продажа земельного участка, земельного пая; купля-продажа нежилых помещений, зданий и сооружений, имущественных комплексов; расторжение договора купли-продажи.

* НАСЛЕДОВАНИЕ

* Согласно юридической терминологии под наследованием имущества предполагается переход имущественных и неимущественных прав на частную собственность от умершего физического лица другому физическому лицу в том порядке, в котором это установлено законом.
Операции:

- * - наследование земельного участка и земельной доли; передача земельного участка в пожизненное наследуемое пользование; наследование жилья.

* ИПОТЕКА

* Жилищная ипотека характеризуется как особый вид кредитования населения, гарантией для уплаты долга и процентов в котором выступает чаще всего находящееся в собственности заемщика имущество. Операции:

- * - залог земельного участка и права на землю; кредитование под залог жилья (ипотека); участие в долевом строительстве жилья;

* ПРИВАТИЗАЦИЯ

- * бесплатная передача в собственность граждан Российской Федерации на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде, включая жилищный фонд, находящийся в хозяйственном ведении предприятий или оперативном управлении учреждений (ведомственный фонд). Операции:
- * - приватизация комнат и квартир в муниципальном (государственном, ведомственном, общественном) жилом фонде; приватизация земельного участка; расторжение договора о приватизации (деприватизация).