**Содержание**

Регулирование рынка недвижимости и операций, совершаемых на нем

Государственные органы управления и регулирования операций с недвижимостью

Влияние государственного регулирования рынка недвижимости на формирование конъюнктуры этого рынка

Госкомимущество: функции, формы отношений с предприятиями, основанные с использованием государственной собственности

Бюро технической инвентаризации: основные функции в операциях с недвижимостью

Комитет по земельным ресурсам и землеустройству и его роль при оформлении права на объект недвижимости

Местные органы власти (администрации городов, поселков, сельских населенных пунктов). Их функции в определении с недвижимостью

Задание № 2

Список использованной литературы

**Регулирование рынка недвижимости и операций, совершаемых на нем**

На сегодняшний день рынок недвижимости и операции совершаемые на нем регулируются следующими законодательными актами[[1]](#footnote-1):

1. "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ(принят ГД ФС РФ 21.10.1994)(ред. от 26.06.2007).

2. Жилищный Кодекс РФ N188-ФЗ от 29 декабря 2004года (в ред. Федерального закона от 31.12.2005 N 199-ФЗ)

3. Федеральный закон "О введении в действие Жилищного Кодекса РФ"N189-ФЗ 29 декабря 2004 года (в ред. Федерального закона от 26.12.2005 N 184-ФЗ)

4. Федеральный закон «О жилищных накопительных кооперативах» N215-ФЗ 30 декабря 2004 года.

5. Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации N214-ФЗ 30 декабря 2004 года.

6. Федеральный закон государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним N122-ФЗ 21 июля 1997 года (в ред. Федеральных законов от 31.12.2005 N 206-ФЗ)

В соответствии с Гражданским Кодексом РФ, к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения (ст. 130). Своеобразие экономических и физических свойств недвижимого имущества предопределяет особенности правового регулирования возникающих по его поводу отношений между субъектами имущественного оборота. В силу закона к недвижимости относится также имущество, формально не имеющее признаков недвижимого имущества, но подпадающее под установленный для последнего правовой режим: подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Этот перечень не является исчерпывающим. Так, предприятие в целом как имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности, тоже признается недвижимостью. В состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (фирменное наименование, товарные знаки, знаки обслуживания) и другие исключительные права. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество[[2]](#footnote-2).

Правовой основой осуществления капитального строительства на отведенных земельных участках является Закон об инвестиционной деятельности в РФ, который гарантирует инвестору установление и защиту права собственности на вновь созданное недвижимое имущество.

Жилые многоквартирные дома и иные крупные недвижимые объекты строятся, как правило, путем объединения денежных и иных средств граждан и юридических лиц на основе долевого участия в строительстве или создания потребительских кооперативов. В Кодексе закреплено специальное правило, что член жилищного, жилищно-строительного, дачного, гаражного или иного потребительского кооператива, другие лица, имеющие право на паенакопления, полностью внесшие свой паевой взнос за квартиру, дачу, гараж, иное помещение, предоставленное этим лицам кооперативом, приобретают право собственности на указанное имущество. Привлечение денежных средств на строительство жилых домов с последующим оформлением права собственности инвесторов на квартиры может осуществляться посредством выпуска ценных бумаг - жилищных сертификатов в соответствии с Положением о выпуске и обращении жилищных сертификатов, утвержденным Указом Президента РФ от 10.06.94г. N 1182.

Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных Кодексом и иными законами. При этом орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней, обязан предоставлять информацию о произведенной регистрации и зарегистрированных правах любому лицу. В случае отчуждения недвижимого имущества право собственности у приобретателя возникает с момента регистрации этого имущества.

Содержанием процесса учета объектов недвижимости является техническое и экономическое описание, а также юридическое обособление (индивидуализация) объекта недвижимости, в результате которого объект получает такие технические, экономические характеристики и юридический статус, который позволяет однозначно выделить его из других объектов недвижимости. В целях учета объекты недвижимости разделены на первичные и вторичные. К первичным объектам недвижимости относятся земельный участок и все прочно связанные с землей объекты (здания, сооружения). Вторичными объектами недвижимости являются оформленные в установленном порядке пространственные части зданий, сооружений, имеющие правовой статус, отличный от правового статуса первичного объекта недвижимости (квартиры, комнаты, нежилые помещения и т.п)[[3]](#footnote-3).

Государственный учет объектов недвижимости в Санкт-Петербурге является обязательным, и все собственники, пользователи недвижимого имущества обязаны представлять в уполномоченные органы необходимые документы для внесения соответствующей информации в единый банк данных недвижимости.

Формирование кадастровых дел посредством сбора необходимой информации об объектах недвижимости, организацию и проведение необходимых для государственного учета работ осуществляет Городское управление технической инвентаризации и подведомственные ему учреждения - проектно - инвентаризационные бюро (ПИБы).

Вот лишь краткий обзор некоторых наиболее значимых нормативных актов, который позволяет судить о состоянии и развитии правовой базы рынка недвижимости в России и Санкт-Петербурге.

# Государственные органы управления и регулирования операций с недвижимостью

Основными органами управления и регулирования операций с недвижимостью представлены на сегодняшний день в качестве[[4]](#footnote-4):

Министерства юстиции РФ;

Высшего Арбитражного Суда РФ (ВАС РФ);

Арбитражный суд соответствующего региона;

Федеральной службой земельного кадастра РФ;

Федеральной регистрационной службой РФ (ФРС РФ);

Органом юстиции, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (например, Главным управлением Федеральной регистрационной службы по Москве или Управлением Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области);

Органы власти соответствующего региона;

Комитет по земельным ресурсам и землеустройству;

ФГУП «Ростехинвентаризация»;

Росрегистарция и многими другими.

# Влияние государственного регулирования рынка недвижимости на формирование конъюнктуры этого рынка

Важным фактором становления рынка недвижимости является обеспечение благоприятной рыночной среды или инфраструктуры недвижимости как в обществе в целом, так и в каждом регионе и муниципальном образовании. Оно представляет собой совокупность условий, норм и гарантий экономической деятельности, в частности, устойчивости финансового положения.

Предпринимательская среда и инфраструктура рынка недвижимости должны обеспечивать: общую благоприятную обстановку для становления и развития правовой среды рынка недвижимости; правовую определенность и защищенность субъектов и объектов, в том числе и на основе предпринимательского договора; необходимые стартовые условия получения ссуд и кредитов; экономическую и личную безопасность; страхование предпринимательских рисков; удобный режим взаимоотношений с местной администрацией; условия для самоорганизации и обучения субъектов рынка недвижимости.

Главная задача упорядочения правового регулирования – имущественной политики государства – содействие созданию инфраструктуры рынка недвижимости. Важнейшее значение имеет решение проблем сохранения льготного режима для малого бизнеса в сфере недвижимости[[5]](#footnote-5).

Еще одна важная проблема – полнота реализация политики в области недвижимости, предусмотренной федеральными законами, поручениями Президента РФ, его указами и распоряжениями, постановлениями и распоряжениями Правительства РФ, поручениями Председателя Правительства РФ.

В качестве одного из методов (инструментов) государственного регулирования экономики, можно назвать заказы для государственных нужд. Также можно упомянуть о таких способах, как лицензирование, квотирование экспорта, предоставление льгот в той или иной области экономической деятельности едва ли можно признать соответствующими в полной мере принципам рыночной экономики.

# Госкомимущество: функции, формы отношений с предприятиями, основанные с использованием государственной собственности

К числу полномочий Правительства Российской Федерации отнесено управление федеральной собственностью. Федеральная государственная собственность и управление ею находится в исключительном ведении Российской Федерации. Конституция Российской Федерации. К федеральной государственной собственности отнесены государственные промышленные предприятия. Предприятия топливно-энергетического комплекса, транспорта и связи и т.д.

В связи с этим для оперативного решения вопросов управления этими предприятиями в ведении Правительства находятся федеральные министерства и иные органы исполнительной власти (министерства: топлива и энергетики; транспорта; связи; путей сообщения; по атомной энергии; сельского хозяйства; государственные комитеты и комитеты: по промышленной политике; по оборонным отраслям промышленности; по металлургии; по машиностроению; по химической и нефтехимической промышленности; по геологии и использованию недр и т.д.)[[6]](#footnote-6).

Государственный комитет по управлению государственным имуществом (Госкомимущество РФ) осуществляет общее управление государственной собственностью.

Государственный комитет Российской Федерации по управлению государственным имуществом (Госкомимущество России) обеспечивает проведение государственной политики в области приватизации государственных и муниципальных предприятий, осуществляет полномочия по управлению и распоряжению объектами федеральной собственности и межотраслевую координацию в процессе приватизации и управления федеральной собственностью. Госкомимущество и его территориальные органы (территориальные агентства) образуют систему органов по приватизации и управлению федеральной собственностью. Госкомимущество может наделять комитеты по управлению имуществом субъектов РФ правами и полномочиями территориальных агентств Госкомимущества России.

Основными задачами Госкомимущества России являются: реализация государственной политики приватизации государственных и муниципальных предприятий, объектов недвижимости, в том числе земельных участков, находящихся под приватизируемыми предприятиями, управление и распоряжение объектами федеральной собственности на территории Российской Федерации и за рубежом, участие в создании инфраструктуры фондового рынка, обеспечивающей процессы приватизации и реализации государственной политики в области привлечения инвестиций[[7]](#footnote-7).

Для выполнения этих задач Госкомимущество России разрабатывает государственную программу приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации, организует и контролирует ее реализацию, обеспечивает защиту имущественных прав и интересов государства на территории Российской Федерации и за рубежом; организует и принимает в пределах свой компетенции решения о приватизации находящихся в федеральной собственности государственных предприятий, передает объекты федеральной собственности Российскому фонду федерального имущества для продажи, осуществляет контроль за управлением и распоряжением объектами федеральной собственности, их использованием по назначению и сохранностью и др.

Госкомимущество России принимает участие в разработке и выполнении федеральных программ по предотвращению несостоятельности (банкротства) предприятий, находящихся в федеральной собственности, и осуществляет необходимые действия по устранению нарушений законодательства Российской Федерации в области приватизации, управления и распоряжения объектами федеральной собственности.

Выполняя эти и ряд других установленных функций, Госкомимущество оказывает большое влияние на ход экономической реформы, демонополизацию экономики и создание ее рыночной структуры.

# Бюро технической инвентаризации: основные функции в операциях с недвижимостью

Государственное учреждение, выдающее справки, экспликации и другие документы, которые описывают состояние жилых и нежилых помещений, по требованию физических или юридических лиц. Основными функциями бюро является государственный учет жилищного фонда и оценка недвижимости граждан для целей налогообложения.

Бюро технической инвентаризации или Проектно-инвентаризационное бюро является органом учета объектов недвижимого имущества (зданий, строений, сооружений, жилых и нежилых помещений и т.д.) [[8]](#footnote-8)

Бюро технической инвентаризации создает информацию о местоположении, количественном и качественном составе, техническом состоянии, уровне благоустройства, стоимости объектов и об изменении этих показателей.

Цели и задачи осуществления технического учета объектов недвижимости для обеспечения:

•государственного и муниципального управления недвижимым имуществом;

•налогообложения и страхования недвижимости;

•государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

•инвестирования недвижимости и градостроительной деятельности;

•государственного контроля использования объектов недвижимости;

•иных, связанных с владением, пользованием и распоряжением недвижимым имуществом деятельностью.

Деятельность БТИ, осуществляющих техническую опись и регистрацию объектов на городском и региональном уровне, сообразовывают соответствующие структуры республиканского, краевого, местного значения.

Содержащаяся в архивах БТИ, непрерывно дополняемая и обновляемая информация предназначена и применяется органами государственной власти и физическими лицами для установления собственников и хозяев строений, учета жилищного и нежилого фондов, обнаружения самовольного строительства, установления физического износа, стоимости и цены сооружений, налогообложения, взимания госпошлины за заключение сделок, подготовки документов по приватизации, обнаружения границ землепользования, залоговых и некоторых ограничений по распоряжению зданиями и помещениями, а также для иных специальных целей.

**Комитет по земельным ресурсам и землеустройству и его роль при оформлении права на объект недвижимости**

Основы централизованного государственного регулирования земельными отношениями в условиях рынка в России были утверждены Указом Президента РФ от 11 декабря 1993 г. “О государственном земельном кадастре и регистрации документов о правах на недвижимость”, который ввел новую систему регистрации и учета недвижимости. При его создании был использован американский и немецкий опыт регистрации торговых операций с землей. Основные начала этой системы сводятся к записи вещных прав на земельные участки и тесно связанную с ними недвижимость в поземельные книги с признанием доступности для всех заинтересованных лиц достоверных сведений о земле и ее владельце и с возложением организации регистрации и учета недвижимости на земельные органы[[9]](#footnote-9).

Что же касается непосредственно сделок с землей, то названным выше Указом организация работы по ведению государственного земельного кадастра, регистрация и оформление документов о правах на земельные участки возложена на Комитет Российской Федерации по земельным ресурсам и землеустройству , а также на его территориальные органы на местах.

В этой связи следует упомянуть также Указ Президента РФ от 27 декабря 1991 г. “О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР”, который впервые разрешил сельским гражданам - собственникам земельных участков продавать их другим гражданам, минуя местную администрацию и лишь оформляя сделки в комитете по земельной реформе. Таким образом, устранялось засилье администрирования при регулировании отношений земельной частной собственности.

Комитет по земельным ресурсам и землеустройству является исполнительным органом государственной власти региона, города, образованным в соответствии с законодательством региона, города для проведения государственной политики и осуществления государственного управления в сфере земельных отношений и ведения кадастра недвижимости в городе, регионе, а также для координации деятельности в этой сфере территориальных и отраслевых исполнительных органов государственной власти города, региона.

Назначение Комитета

Комитет по земельным ресурсам и землеустройству региона, города (далее - Комитет) является исполнительным органом государственной власти региона, города, образованным в соответствии с законодательством региона, города для проведения государственной политики и осуществления государственного управления в сфере земельных отношений и ведения кадастра недвижимости в регионе, городе, а также для координации деятельности в этой сфере территориальных и отраслевых исполнительных органов государственной власти региона, города.

# Местные органы власти (администрации городов, поселков, сельских населенных пунктов). Их функции в определении с недвижимостью

В крупных муниципальных образованиях на сегодняшний день сложилась собственная система органов, осуществлявших регистрацию сделок с недвижимостью и прав на нее.

В основе такой системы, как правило, лежат нормативные акты субъектов Российской Федерации, а порой и муниципальных образований (например, в крупных городах).

В отдельных случаях государственная регистрация прав на недвижимость либо сделок с ней осуществлялась в субъектах Российской Федерации, но на основе федерального законодательства. Такая система сложилась, например, в области регистрации вещных прав на земельные участки, подобная регистрация осуществлялась от лица государства.

Например[[10]](#footnote-10):

* Осуществление функций, предусмотренных муниципальными правовыми актами, по управлению муниципальным имуществом, в том числе муниципальными предприятиями и муниципальными учреждениями, расположенными на территории района города.
* Совместно с департаментом земельных и имущественных отношений осуществление контроля за эффективным использованием муниципального имущества, расположенного на территории района города.
* Организация содержания муниципального жилищного фонда на территории района города.
* Ведение учета граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, предоставление жилых помещений в муниципальном жилищном фонде в установленном законодательством и муниципальными правовыми актами порядке.
* Выявление и принятие мер по недопущению самовольного строительства и сносу самовольных построек на территории района города в установленном порядке.
* Участие в застройке территории района города в соответствии с муниципальными правовыми актами, в том числе согласование планов застройки района, выдача разрешений на строительство и приемка в эксплуатацию индивидуальных жилых домов и надворных построек, временных объектов в установленном порядке.
* Контроль за использованием земель на территории района города и состоянием застройки.
* Выдача разрешений и контроль в установленном порядке за осуществлением перепланировки и переоборудованием жилых помещений.
* Присвоение, изменение и аннулирование адресов объектов недвижимости в установленном порядке и другие.

# Задание № 2.

Определите размер минимальной арендной платы в год за помещение нежилого фонда, сдаваемого в аренду, если:

а) первоначальная стоимость этого объекта недвижимости составляет 11.420 тыс. руб.;

б) начисленная амортизация на момент сдачи в аренду – 142 тыс. руб., норма амортизационных отчислений составляет 2% в год;

в) здание капитальное, отдельно стоящее, общей площадью 650 м2;

г) здание требует капитального ремонта, которое будет осуществлено арендодателем. Затраты на капитальный ремонт по смете составляют 800 тыс. руб.;

д) налог на имущество составляет 1,5% в год;

е) текущие расходы арендодателя как собственника составляют 70 тыс. руб. в год;

ж) норма прибыли для накопления и потребления составляет 2,5% в год;

з) налог на добавленную стоимость – 20%.

Решение

1. Определим величину общих годовых затрат арендодателя.

а) Рассчитаем величину амортизации в год. Норма амортизации 2% в год. Начисленная амортизация на момент сдачи в аренду – 142 тыс. руб., следовательно, в текущем году осталось начислить амортизации:

тыс. руб.



б) Затраты на капитальный ремонт в текущем году составят:

тыс. руб.



в) Рассчитаем налог на имущество, который арендодатель должен будет уплатить в конце года.

Определим среднегодовую стоимость здания, для чего рассчитаем остаточную стоимость по месяцам:

– на 1 января текущего года11420,00 тыс. руб.

– на 1 февраля11400,97 тыс. руб.

– на 1 июля11306,27 тыс. руб.

– на 1 сентября11268,62 тыс. руб.

– на 1 ноября11231,09 тыс. руб.

– на 1 января следующего года11193,68 тыс. руб.

Среднегодовая стоимость здания составит:

Следовательно, налог на имущество составит:

тыс. руб.



2. Сумма прибыли для накопления и потребления составит:

тыс. руб.



4. Рассчитаем теперь минимальный размер арендной платы в год с учетом НДС:

тыс. руб.



**Список использованной литературы**

1. Гришаев С. П. Комментарий к законодательству России о недвижимости – М., 2008
2. Новое жилищное законодательство Российской Федерации. Сборник нормативных актов – М., 2009
3. Новое жилищное законодательство Российской Федерации: Сборник нормативных актов (сост. Занин Р.А., Рябова Л.А.) – М., 2008
4. Тихомиров М.Ю. Сделки с недвижимостью: образцы документов, комментарии, практика применения законодательства – М., 2008
5. Сделки с недвижимостью. Образцы документов, комментарии, практика применения законодательства – М., 2009

1. Новое жилищное законодательство Российской Федерации. Сборник нормативных актов – М., 2009 [↑](#footnote-ref-1)
2. Гришаев С. П. Комментарий к законодательству России о недвижимости – М., 2008 [↑](#footnote-ref-2)
3. Сделки с недвижимостью. Образцы документов, комментарии, практика применения законодательства – М., 2009 [↑](#footnote-ref-3)
4. Тихомиров М.Ю. Сделки с недвижимостью: образцы документов, комментарии, практика применения законодательства – М., 2008 [↑](#footnote-ref-4)
5. Гришаев С. П. Комментарий к законодательству России о недвижимости – М., 2008 [↑](#footnote-ref-5)
6. Сделки с недвижимостью. Образцы документов, комментарии, практика применения законодательства – М., 2009 [↑](#footnote-ref-6)
7. Новое жилищное законодательство Российской Федерации: Сборник нормативных актов (сост. Занин Р.А., Рябова Л.А.) – М., 2008 [↑](#footnote-ref-7)
8. Тихомиров М.Ю. Сделки с недвижимостью: образцы документов, комментарии, практика применения законодательства – М., 2008 [↑](#footnote-ref-8)
9. Новое жилищное законодательство Российской Федерации. Сборник нормативных актов – М., 2009 [↑](#footnote-ref-9)
10. Тихомиров М.Ю. Сделки с недвижимостью: образцы документов, комментарии, практика применения законодательства – М., 2008 [↑](#footnote-ref-10)