

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РФ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ
«ПЕНЗЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ АРХИТЕКТУРЫ И
СТРОИТЕЛЬСТВА»

КАФЕДРА «ЭКСПЕРТИЗА И УПРАВЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОСТЬЮ»

Утверждаю:

Зав. кафедрой

Н.Я. Кузин

подпись, инициалы, фамилия

“.....” 2017 г.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА
К ВЫПУСКНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЕ НА ТЕМУ:

ИССЛЕДОВАНИЕ ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ РЫНКА
НЕДВИЖИМОСТИ В Г.ПЕНЗА

наименование темы

Автор работы Любаева Алина Александровна

подпись, инициалы, фамилия

Обозначение ВКР-2069059-08.03.01-131012-17

номер, наименование

Группа СТР2-46

номер

Руководитель работы Сегаев И.Н

подпись, дата, инициалы, фамилия

Экономика Сегаев И.Н

Нормоконтроль Сегаев И.Н

ПЕНЗА 2017Г

Министерство образования и науки РФ

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования

«Пензенский государственный университет архитектуры и строительства»

Институт Инженерно-строительный институт
Кафедра «Экспертиза и управление недвижимостью»

Первая ступень многоуровневой системы высшего профессионального образования
Направление – 08.03.01 «Строительство»
Профиль – «Экспертиза и управление недвижимостью»

УТВЕРЖДАЮ:
Зав. кафедрой ЭиУН
к.т.н., профессор Н.Я. Кузин

ЗАДАНИЕ НА ВЫПУСКНУЮ КВАЛИФИКАЦИОННУЮ РАБОТУ

Студент Любаева Алина Александровна

(фамилия, имя, отчество полностью)

Тема работы ИССЛЕДОВАНИЕ ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ РЫНКА ЖИЛОЙ
НЕДВИЖИМОСТИ В г. ПЕНЗЕ (НИР)

(в соответствии с приказом)

утверждена приказом по университету от _____ № _____

дата

Срок предоставления работы к защите _____

дата

I. Исходные данные к работе

1. Район застройки Пензенская область

2. Назначение объекта _____ - _____

3. Площадь объекта _____ - _____

2. Содержание проекта (перечень подлежащих разработке вопросов по разделам)

1. Понятие рынка недвижимости и объекта недвижимости

2. Мониторинг основных показателей характеризующих ситуацию в строительстве жилой недвижимости

3. Анализ основных индикаторов характеризующих рынок жилой недвижимости в Г. Пенза

III. Перечень графического материала

№п/п	Наименование	Количество листов
1.	Экономическая часть (графики, таблицы, диаграммы)	10

Объем графической части должен составлять 7-10 листов формата А-1, объем пояснительной записки 80-120 страниц машинописного текста формата А-4 (без учета приложений)

IV. Консультации по работе (с указанием относящихся к ним разделов работы)

Этапы работы	Разделы	Руководитель и консультанты (ф.и.о., должность, уч.степень, звание)	Срок выполнения разделов	Подпись, дата	
				Задание выдал (руководитель, консультант)	Задание принял (студент)
	Введение	Сегаев И.Н.	18.02.2017		
1.	Техническая экспертиза				
	1.1. Градостроительный анализ размещения объекта исследования	-			
	1.2. Архитектурно-строительная часть	-			
	1.3. Расчетно-конструктивная часть	-			
2.	Правовая экспертиза	Сегаев И.Н.	01.04.2017		
3.	Экономическая экспертиза	Учинина Т.В.	15.04.2017		
	3.1. Расчет стоимостных показателей объекта	Учинина Т.В.	18.04.2017		
	3.2. Финансово-экономический анализ стоимостных показателей	Учинина Т.В.	21.04.2017		
	3.3. Экономическая эффективность	Учинина Т.В.	25.04.2017		
4.	Экологическая экспертиза проектных решений	Сегаев И.Н.	05.05.2017		
5.	Управленческая экспертиза	Сегаев И.Н.	20.05.2017		

	Заключение и представление к защите (тезисы выступления, реферат работы, резюме, иллюстрированный материал для комиссии, дискета)	Сегаев И.Н.	10.06.2017		
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------	------------	--	--

Руководитель работы 01.02.2017 Сегаев И.Н.

подпись, дата

инициалы, фамилия

Задание принял 01.02.2017 Любаева А.А.

подпись, дата

инициалы, фамилия

АННОТАЦИЯ

на дипломную работу Любаевой Алины Александровны

на тему: «ИССЛЕДОВАНИЕ ТЕНДЕНЦИИ РАЗВИТИЯ РЫНКА ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В г.ПЕНЗЕ»

Тема настоящего исследования – рынок недвижимости. Цель исследования – дать актуализированное описание современного рынка недвижимости в г.Пензе.

Актуальность данной темы не вызывает сомнения, так как современный рынок недвижимости в нашем городе и в стране, в целом, нельзя назвать ни стабильным, ни отлажено функционирующим.

Дело в том, что именно недвижимость формирует центральное звено всей системы рыночных отношений. Объекты недвижимости не только важнейший товар, удовлетворяющий разнообразные личные потребности людей, но одновременно и капитал в вещной форме, приносящий доход. Вложения в них обычно представляют собой инвестирование с целью получения прибыли. Недвижимость – основа национального богатства страны, имеющая по числу собственников массовый, всенародный характер. Знание экономики недвижимости крайне необходимо как для успешной предпринимательской деятельности в различных видах бизнеса, так и в жизни, в быту любой семьи и отдельно взятых граждан. Собственность на недвижимость – первичная основа свободы, независимости и достойного существования всех людей.

Автор выпускной работы/подпись/_____Любаева А.А

Руководитель выпускной работы /подпись/_____Сегаев И.Н

Оглавление

АННОТАЦИЯ	5
1. Понятие рынка недвижимости и объекта недвижимости.	8
1.1 Законодательная база в сфере недвижимости.....	9
1.2 Правовые основы, регулирующие отношения на рынке недвижимости...	13
1.3 Классификация недвижимых имуществ.....	31
1.4 Участники рынка недвижимости.	37
2. Мониторинг основных показателей характеризующих ситуацию в строительстве жилой недвижимости.	Ошибка! Закладка не определена.
2.1 Анализ основных показателей по жилищным условиям населения.	Ошибка! Закладка не определена.
2.2 Основные показатели жилищных условий населения Пензенской области	Ошибка! Закладка не определена.
2.3 Анализ основных технологий в строительстве жилых зданий.	Ошибка! Закладка не определена.
2.3.1 Основные технологии строительства в малоэтажном строительстве.....	Ошибка! Закладка не определена.
2.3.2 Основные технологии строительства в многоэтажном строительстве.....	Ошибка! Закладка не определена.
3. Анализ основных индикаторов характеризующих рынок жилой недвижимости в г.Пенза.	Ошибка! Закладка не определена.
3.1 Анализ ситуации в сфере строительства на первичном рынке жилой недвижимости в г.Пенза	Ошибка! Закладка не определена.
3.2 Ситуация в сфере строительства многоэтажной жилой недвижимости.	Ошибка! Закладка не определена.

3.2.1 Ценовая ситуация.....	<i>Ошибка! Закладка не определена.</i>
3.2.2 Анализ спроса	<i>Ошибка! Закладка не определена.</i>
3.2.3 Тенденции и перспективы	Ошибка! Закладка не определена.
3.3 Основные застройщики в городе Пенза.	Ошибка! Закладка не определена.
3.4 Анализ в сфере строительства малоэтажной жилой недвижимости.	<i>Ошибка! Закладка не определена.</i>
Заключение.....	42
Использованные источники:.....	43

1. Понятие рынка недвижимости и объекта недвижимости.

Среди элементов рыночной экономики особое место занимает недвижимость, которая выступает в качестве средств производства и предмета или объекта потребления. Недвижимость выступает основой личного существования для граждан и служит базой для хозяйственной деятельности и развития предприятий и организаций всех форм собственности. В России происходит активное формирование и развитие рынка недвижимости и все большее число граждан, предприятий и организаций участвует в операциях с недвижимостью.

Недвижимость является главным предметом обсуждения при приватизации государственной и муниципальной собственности, при аренде нежилых помещений, при покупке и продаже жилых помещений.

Рынок недвижимости всегда притягивал к себе внимание. С одной стороны, он понятен и доступен практически всем. Каждый имеет (или использует) недвижимость. В рынке недвижимости нет ничего загадочного — просто квартира, просто дом, просто земля.

Рынок делится на два разных сегмента – рынок жилой и рынок нежилой недвижимости. Принципиальная разница состоит в том, что последний служит потребностям бизнеса – рациональным, структурным и предсказуемым. Рынок жилой недвижимости служит потребностям людей – эмоциональным, неструктурным и непредсказуемым.

Покупка или продажа жилой недвижимости – длительный и сложный процесс. Оптимальным считается срок от трех до шести месяцев. Добавим, что по российской традиции жилье меняют достаточно редко. Все это приводит к ограничению оборота жилой недвижимости.

На рынке недвижимость как товар выступает в трех видах

1) объект (при возможности его выделения в натуре);

2) права;

3) услуги.

Под **объектом недвижимости** понимается, во-первых, предприятие в целом как имущественный комплекс, а во-вторых земельный участок, неотъемлемой частью которого могут быть:

- здание (сооружение);
- обособленные водные объекты;
- многолетние насаждения;
- инженерные сооружения и сети;
- элементы хозяйственного, транспортного и инженерного обеспечения;

1.1 Законодательная база в сфере недвижимости.

Рынок недвижимости РФ является собственностью государства и всех объектов РФ, поэтому здесь ярко выражены черты рыночных взаимоотношений между субъектами. Регулируется рынок недвижимости определенным списком законов, нормативно-правовых актов и другими значимыми документами.

Кроме федеральных законов большое влияние на ситуацию оказывают региональные и муниципальные органы власти, которые имеют право регулировать рынок недвижимости определенного региона с помощью нормативных актов. Отсюда вывод – система рыночных взаимоотношений в сфере недвижимости регулируется огромным комплектом законов и нормативных правовых актов.

Но главным регулировщиком всех отношений и действий остается высший правовой документ РФ – Конституция. Все официальные бумаги составляются и согласовываются с выложенными условиями в Конституции РФ.

Официальные проекты федерального значения, проекты муниципальных органов или других субъектов в одинаковой мере могут определять взаимоотношения на рынке недвижимости. Но, при противоречивости этих двух инстанций, безоговорочно значимым признано считать Федеральный закон.

Стоит отметить, что законодательная система сферы недвижимости не может четко обозначаться только этими официальными документами, потому что в тексте Конституции РФ четко выделено в ст.76 обязательное включение в правовую базу других значимых документов, регулирующих взаимодействие разных субъектов в сфере проводимых операций с объектами недвижимости.

Объекты недвижимости, территориально размещенные в России и принадлежащие ее субъектам, зарегистрированы в уникальной системе с информацией обо всех объектах и субъектах, относящихся к рынку недвижимости – кадастре. В нем собраны все сведения о владельцах и истории сделок, прописаны территориальные грани местности, на которой находится объект.

Кадастровые взаимоотношения РФ регулирует целый ряд документов:

- Конституция.
- ЖК.
- ГК.
- Градостроительный кодекс.
- Гражданский кодекс.
- Водный кодекс.
- Земельный кодекс.
- Лесной кодекс.

- Федеральный закон № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» выданный 24.07.2007 года.

Законодательство в сфере недвижимости представляет собой совокупность законов, иных нормативных правовых актов, посредством которых государством устанавливаются, изменяются или отменяются соответствующие правовые нормы. Систему законодательства образуют различные законы, а также иные нормативные правовые акты, регулирующие отношения в сфере недвижимости. Источники права подразделяются на две основные группы:

- федеральные законы в сфере недвижимости и иные принятые в соответствии с ними нормативные правовые акты;
- законы и иные нормативные правовые акты субъектов РФ.

Конституция РФ является правовой основой развития всего российского законодательства. Она имеет высшую силу и прямое действие. Законы и иные правовые акты, принимаемые в РФ, должны полностью соответствовать положениям Конституции РФ. В Конституции РФ решаются вопросы компетенции РФ и ее субъектов по жилищному и гражданскому законодательству. Так, по Конституции РФ жилищное законодательство является предметом совместного ведения РФ и субъектов РФ. Исходя из этого, жилищные отношения могут регулироваться как актами РФ, так и актами субъектов РФ. Конкретное разграничение полномочий между РФ и ее субъектами в жилищной сфере можно определить путем анализа законодательства, договоров России с субъектами Федерации, конкретных правоотношений. Исходя из конституционных положений, законодательство в РФ в сфере недвижимости развивается как сложная система, в которой в качестве системообразующих законов выступают Конституция РФ, федеральные законы, Жилищный кодекс РФ и другие акты.

В то же время законодательство в сфере недвижимости невозможно рассматривать как систему только одних законов в узком смысле, в состав указанного законодательства должны включаться и другие нормативные правовые акты. Новый ГК содержит наиболее важные нормы, связанные с осуществлением прав на жилое помещение (гл. 18 и 35 ГК РФ). Согласно ст. 288 ГК РФ собственник владеет, пользуется и распоряжается принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением, т. е. для проживания собственника и членов его семьи. ГК РФ одновременно устанавливает также, что жилые помещения могут сдаваться для проживания других граждан на основании договора.

Вторая часть ГК РФ включает гл. 35 «Наем жилого помещения», посвященную общему регулированию найма жилого помещения, осуществляемого, как правило, на коммерческих началах. Среди федеральных законов особое место занимает Закон РФ «Об основах федеральной жилищной политики», принятый 24 декабря 1992 г. Этот Закон определяет наиболее важные, общие начала правового регулирования разнообразных жилищных и связанных с ними иных общественных отношений, которые подлежат конкретизации в нормах и актах жилищного, а также земельного, гражданского, административного и иного законодательства.

Закон от 24 декабря 1992 г. определяет основные принципы реализации конституционного права граждан РФ на жилище в новых социально-экономических условиях, устанавливает общие начала правового регулирования жилищных отношений при становлении различных форм собственности и видов использования недвижимости в жилищной сфере.

В Законе урегулированы также отношения найма жилья, обмена жилыми помещениями (ст. 17, 20), включены нормы, посвященные регулированию земельных отношений: строительству, содержанию и ремонту жилья, налогово-кредитной поддержке жилищной реформы (ст. 22–28) и др. Особое место занимает Закон РСФСР «О приватизации жилищного фонда в РСФСР» от 4

июля 1991 г. Закон устанавливает основные принципы осуществления приватизации государственного и муниципального жилищных фондов, определяет правовые, социальные, экономические основы преобразования отношений собственности на жилье.

Одним из наиболее важных федеральных законов, принятых за последнее время, является Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» № 122-ФЗ, принятый Государственной Думой РФ 17 июня 1997 г. и одобренный Советом Федерации 3 июля 1997 г. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним – юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения, перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с ГК РФ. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество является обязательной для всех субъектов, действующих на рынке недвижимости, и проводится учреждением юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории регистрационного округа по месту нахождения недвижимого имущества. Субъекты Федерации также принимают законы, регулирующие отношения в сфере недвижимости.

1.2 Правовые основы, регулирующие отношения на рынке недвижимости

Характерной чертой рыночных отношений в сфере недвижимости являются наличие специальной нормативно-правовой базы, регламентирующей отношения, связанные с недвижимым имуществом, и, что особенно важно, более значительная, чем в других секторах рыночной экономики, роль региональных и муниципальных нормативных актов.

Законодательство в сфере недвижимости представляет собой совокупность законов, иных нормативных правовых актов, посредством которых государством устанавливаются, изменяются или отменяются соответствующие правовые нормы.

Систему законодательства образуют различные законы, а также иные нормативные правовые акты, регулирующие отношения в сфере недвижимости.

Источники права подразделяются на две основные группы:

-федеральные законы в сфере недвижимости и иные принятые в соответствии с ними нормативные правовые акты;

-законы и иные нормативные правовые акты субъектов РФ.

Конституция РФ является правовой основой развития всего российского законодательства. Она имеет высшую силу и прямое действие. Законы и иные правовые акты, принимаемые в РФ, должны полностью соответствовать положениям Конституции РФ.

В Конституции РФ решаются вопросы компетенции РФ и ее субъектов по жилищному и гражданскому законодательству. Так, по Конституции РФ жилищное законодательство является предметом совместного ведения РФ и субъектов РФ.

Исходя из этого, жилищные отношения могут регулироваться как актами РФ, так и актами субъектов РФ. Конкретное разграничение полномочий между РФ и ее субъектами в жилищной сфере можно определить путем анализа законодательства, договоров России с субъектами Федерации, конкретных правоотношений.

Причем законы и иные нормативные правовые акты субъектов РФ не могут противоречить федеральным законам. В случае противоречия между федеральным законом и иным актом, изданным в РФ, действует Федеральный закон (ч. 5 ст. 76 Конституции РФ).

Жилищный кодекс (ЖК), другие федеральные законы регламентируют жилищные отношения, которые согласно ст. 72 Конституции РФ являются предметом совместного ведения РФ и субъектов РФ. Поэтому ЖК и

федеральные законы выступают одновременно в качестве правовой базы, на основе которой принимаются законы и иные нормативные правовые акты субъектов РФ. Исходя из конституционных положений, законодательство в РФ в сфере недвижимости развивается как сложная система, в которой в качестве системообразующих законов выступают Конституция РФ, федеральные законы (например, «Об основах федеральной жилищной политики», «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»), Жилищный кодекс РФ и другие акты.

В то же время законодательство в сфере недвижимости невозможно рассматривать как систему только одних законов в узком смысле, в состав указанного законодательства должны включаться и другие нормативные правовые акты, что вытекает из ст. 76 Конституции РФ, согласно которой по предметам совместного ведения издаются не только федеральные законы, но и «принимаемые в соответствии с ними законы и иные нормативные правовые акты субъектов Российской Федерации».

В состав жилищного законодательства, кроме законов и других нормативных актов гражданско-правового, финансового характера, входят также законы и другие нормативно-правовые акты, определяющие компетенцию органов исполнительной власти — правительства РФ, министерств и других федеральных органов управления, предприятий, учреждений, организаций в области управления государственным и муниципальным жилищным и другими фондами, организации эксплуатации и ремонта жилищного фонда и др.

Новый ГК содержит наиболее важные нормы, связанные с осуществлением прав на жилое помещение (гл. 18 и 35 ГК РФ). В 1983 — 1995 гг. жилищное законодательство России развивалось отдельно от гражданского законодательства.

Согласно ст. 288 ГК РФ собственник владеет, пользуется и распоряжается принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением, т.е.

для проживания собственника и членов его семьи. ГК РФ одновременно устанавливает также, что жилые помещения могут сдаваться для проживания других граждан на основании договора.

Вторая часть ГК РФ включает гл. 35 «Наем жилого помещения», посвященную общему регулированию найма жилого помещения, осуществляемого, как правило, на коммерческих началах. Вместе с тем в ГК РФ прямо признается существование жилищного законодательства как отрасли законодательства. Это вытекает из Конституции РФ, в которой упоминается отдельно гражданское законодательство (п. «о» ст. 71) и жилищное законодательство (п. «к» ст. 72).

Из этого следует, что гражданское законодательство регулирует отношения, связанные с владением, пользованием и распоряжением как жилыми, так и нежилыми помещениями.

В ГК РФ (ст. 3) понятие «гражданское законодательство» используется в узком смысле — имеются в виду только федеральные законы. Иные нормативные правовые акты выведены за пределы понятия «гражданское законодательство». В ст. 3 ГК РФ говорится, что «нормы гражданского права, содержащиеся в других законах, должны соответствовать ГК РФ». Из этого следует, что, во-первых, отношения в сфере недвижимости, которые регулируются нормами ГК, являются предметом ведения РФ, поскольку само гражданское законодательство относится к предметам ведения Федерации; во-вторых, нормы, содержащиеся в актах законодательства в сфере недвижимости и носящие гражданско-правовой характер, должны соответствовать положениям ГК РФ, если иное не предусмотрено законом.

В целом федеральные законы являются источниками правового регулирования. Так, среди федеральных законов особое место занимает Закон РФ «Об основах федеральной жилищной политики», принятый 24 декабря 1992 г. Данный закон является важнейшим политико-правовым актом, призванным обозначить

основные направления жилищной политики. Этот Закон определяет наиболее важные, общие начала правового регулирования разнообразных жилищных и связанных с ними иных общественных отношений, которые подлежат конкретизации в нормах и актах жилищного, а также земельного, гражданского, административного и иного законодательства.

Закон от 24 декабря 1992 г. определяет основные принципы реализации конституционного права граждан РФ на жилище в новых социально-экономических условиях, устанавливает общие начала правового регулирования жилищных отношений при становлении различных форм собственности и видов использования недвижимости в жилищной сфере.

Законом также расширены возможности развития частной собственности в жилищной сфере, установлено право частной собственности на недвижимость или ее часть, а также предусмотрены возможности для развития долгосрочного кредитования индивидуального и кооперативного строительства. В Закон включена ст. 19 «Приобретение гражданами жилья в частную собственность», в соответствии с которой граждане имеют право на приобретение жилья в частную собственность без ограничения его количества, размеров и стоимости многими способами.

Предусмотрена также возможность перехода объектов жилищной сферы из одной формы собственности в другую в порядке, установленном законодательством. Последнее обстоятельство является важным компонентом в системе реализации конституционного права на жилище, расширяя права собственников жилых домов и жилых помещений.

В Законе урегулированы также отношения найма жилья, обмена жилыми помещениями (ст. 17, 20), включены нормы, посвященные регулированию земельных отношений: строительству, содержанию и ремонту жилья, налогово-кредитной поддержке жилищной реформы (ст. 22 — 28) и др.

Жилищный кодекс РФ включает почти все жилищно-правовые нормы, содержащиеся ранее ГК РСФСР(глава «Наем жилого помещения»), а также содержит много новых норм, соответствующих периоду принятия Кодекса и введения его в действие.

Жилищный кодекс является наиболее полным и кодифицированным законодательным актом, регулирующим достаточно полно и конкретно соответствующие жилищные отношения в России, в нем собраны воедино правовые нормы, систематизированные по отдельным институтам жилищного законодательства.

Однако нормы ЖК регулируют в основном отношения, складывающиеся в связи с пользованием жилыми помещениями. Вопросы регулирования жилищных отношений в частном и других жилищных фондах в Кодексе уделяется недостаточно внимания, в нем не нашли отражения появившиеся разнообразные формы приобретения жилья в собственность. После принятия ЖК был издан целый ряд новых жилищных законов, появились новые понятия, которые не включены в Кодекс (например, понятие «частный жилищный фонд», «приватизация» и др.).

Особое место занимает Закон РСФСР «О приватизации жилищного фонда в РСФСР» от 4 июля 1991 г. Закон устанавливает основные принципы осуществления приватизации государственного и муниципального жилищных фондов, определяет правовые, социальные, экономические основы преобразования отношений собственности на жилье.

Вступление граждан в права собственности на жилье дает им возможность эффективно вкладывать свои средства, выступать со своей недвижимостью на рынке жилья, свободно владеть, пользоваться и распоряжаться своим жильем. Закон подробно определяет, как и в каком порядке, с соблюдением каких правил производится приватизация жилья.

Одним из наиболее важных федеральных законов, принятых за последнее время, является Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» № 122-ФЗ, принятый Государственной Думой РФ 17 июня 1997 г. и одобренный Советом Федерации 3 июля 1997 г.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним — юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения, перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с ГК РФ. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право может быть оспорено только в судебном порядке.

Законодательство РФ о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним состоит из ГК РФ, указанного Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов РФ. Субъекты РФ принимают правовые нормативные акты о поэтапном создании органов, осуществляющих государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество является обязательной для всех субъектов, действующих на рынке недвижимости, и проводится учреждением юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории регистрационного округа по месту нахождения недвижимого имущества.

ГК сориентирован на создание в стране государственной системы регистрации прав на недвижимость европейского типа:

«Права собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации» (ст. 131). Ту же формулировку можно увидеть и в Федеральном законе «О государственной регистрации прав на недвижимое

имущество и сделок с ним». Однако Российское государство сегодня не в состоянии обеспечить формирование объектов недвижимости (их физическое и юридическое обособление, выделение из всей массы недвижимости) в массовых масштабах, а потому не может гарантировать, что система регистрации прав на недвижимость способна защитить права приобретателей недвижимости от исков третьих лиц.

В качестве генерального направления выбрано создание в не кадастровой системы, но фактически в настоящее время можно говорить лишь о постепенном формировании системы кадастра по мере поступления недвижимости в рыночный оборот. Именно по такому пути идет становление кадастра в Москве, Санкт-Петербурге и других субъектах Федерации. Это самый реальный вариант его создания, требующий весьма продолжительного времени для формирования его в полном объеме. Развернутая система регистрации только начинает формироваться, поэтому далеко не всегда регистрирующие органы обладают необходимой совокупностью информации, позволяющей дать однозначный ответ на все вопросы, возникающие по поводу прав на недвижимость, что влечет за собой увеличение времени, необходимого для проведения сделок, и одновременно существенно повышает риск.

В отличие от стран с развитыми системами регистрации прав на недвижимость и отлаженными процедурами перехода прав на недвижимость для российского рынка недвижимости характерны более высокие издержки проведения сделок.

Однако если система регистрации все же сформирована и процедура передачи прав однозначно определена и четко сформулирована, тем не менее проведение практически любой сделки с недвижимостью требует значительно больших затрат времени и средств на предварительное изучение объекта, на проведение процедур, связанных с передачей прав на недвижимость, чем при сделках с другими товарами.

Субъекты Федерации также принимают законы, регулирующие отношения в сфере недвижимости.

На рис. 1 приведены основные законодательные акты в сфере недвижимости, которые имеют отношение как в недвижимости в целом, так и к строительной отрасли, создающей недвижимость.

В системе законодательно-правовых актов особое место занимают жилищное право и акты, регулирующие сами жилищные отношения, а также связанные с жилищным строительством.



Рисунок 1- Законодательные акты в сфере недвижимости.

Как известно, решение жилищной проблемы является одной из важнейших задач Российского государства и общества.

Жилище является главнейшим материальным условием жизни человека наряду с пищей, одеждой, водой, воздухом и т.д. потребность человека в жилье возникает с момента его рождения и сохраняется на всем протяжении его жизни, т.е. носит постоянный характер, видоизменяясь с возрастом, появлением семьи и т.д.

Жилищная реформа, развитие рынка жилья и жилищного строительства являются важнейшими условиями перехода к новым социально-экономическим отношениям.

Основой жилищной реформы в России является поэтапный переход от непосредственного выполнения государством функций финансирования, строительства, распределения жилищного фонда, а также функций собственника этого фонда к обеспечению правовых и экономических предпосылок и стимулов для формирования рыночных отношений в жилищной сфере. Регулирование жилищных отношений имеет довольно сложный характер и осуществляется главным образом на базе сочетания принципов жилищного и гражданского законодательства. Все это повышает необходимость углубленного изучения и освоения основных жилищно-правовых и иных правовых категорий в сфере регулирования жилищных отношений, без знания которых невозможно правильное применение действующего законодательства.

Жилищное право — это совокупность норм права, регулирующих жилищные отношения. Жилищное законодательство имеет своей задачей регулирование жилищных отношений (ст. 2 ЖК РФ). В преамбуле Закона РФ «Об основах федеральной жилищной политики» также говорится, что закон устанавливает общие начала правового регулирования жилищных отношений.

Таким образом, предметом регулирования жилищного права является определенная совокупность общественных отношений, которые получили в законодательстве и в юридической литературе название «жилищные отношения».

Вот уже более десяти лет порядок взаимоотношений между застройщиками и гражданами, пожелавшими вступить в долевое строительство (дольщиками), регулируется Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214 *"Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации"*. Правительством РФ регулярно вносятся в него изменения.

Так, с 1 января 2017 года в жилищном законодательстве появился ряд нововведений, которые касаются не только деятельности застройщиков, но и диктуют новые права и обязанности граждан – участников долевого строительства многоквартирных домов и иных объектов недвижимости (дольщиков).

Рассмотрим основные изменения, касающиеся застройщиков:

1. Появился единый электронный реестр застройщиков, размещенный в открытом доступе в сети Интернет, который включает сведения обо всех строительных организациях, отвечающих требованиям законодательства.

К юридическому лицу – застройщику вводятся обязательные требования, при выявлении несоответствия которым, последний утрачивает право привлекать денежные средства граждан для строительства многоквартирного дома(ч. 2-2.3 ст. 3 214-ФЗ):

- установлен минимальный размер уставного капитала, который должен быть полностью оплачен;
- застройщик отсутствует в реестрах недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей) и участников земельных аукционов, ведущихся в соответствии с Федеральными законами от 18.07.2001г. № 223-ФЗ "О закупках

товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц", от 05.04.2013г. № 44-ФЗ "О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд", в соответствии с пунктами 28 и 29 статьи 39.12 Земельного кодекса Российской Федерации;

- в отношении застройщика не проводятся процедуры ликвидации и банкротства, а также отсутствуют решения суда о приостановке деятельности (в качестве меры административного наказания);

- у юридического лица - застройщика отсутствует недоимка по налогам и сборам;

- у директора, и также главного бухгалтера строительной компании отсутствует судимость за преступления в сфере экономики и в их отношении не применялись наказания в виде лишения права занимать определенные должности или заниматься определённой деятельностью в сфере строительства.

2. Минимальный размер уставного капитала застройщика существенно увеличится.

Возможность привлекать средства дольщиков получат только те строительные компании, чей уставный капитал полностью оплачен. Минимальный размер уставного капитала застройщика или минимальный размер суммы уставного капитала застройщика и уставных (складочных) капиталов, уставных фондов связанных с застройщиком юридических лиц определяется по скользящей шкале и будет напрямую зависеть от площади возводимых застройщиком объектов. Так, для застройщиков, у которых суммарная площадь всех объектов долевого строительства не превышает 1,5 тыс.м², минимальный объём капитала составит 2,5 млн.руб. Для тех компаний, чьи объёмы строительства превысят 500 тыс.м² уставный капитал не может быть менее 1,5 млрд.руб. Таким образом компании с минимальным уставным капиталом в 10 тыс.руб. (ни в коей мере не гарантирующим соблюдение интересов участников долевого строительства многомиллионного объекта) теперь не смогут начать возведение жилья.

Данная норма призвана обезопасить рынок недвижимости от фирм-однодневок, которые открываются с целью собрать деньги с дольщиков, а потом разоряются и исчезают с полученной суммой.

3. Раскрытие информации застройщиком. Внесёнными в закон поправками, на официальном сайте застройщика в отношении каждого многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) с привлечением средств участников долевого строительства, в обязательном порядке должна быть размещена следующая информация:

- аудиторское заключение за последний год осуществления застройщиком предпринимательской деятельности;
- заключение экспертизы проектной документации;
- заключение уполномоченного органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям законодательства.

Чтобы понимать значение данной меры, уточним: без получения такого заключения застройщик не сможет зарегистрировать первый договор долевого строительства (ДДУ), ему нельзя размещать проектную декларацию на своем официальном сайте, он не будет иметь права рекламировать, строящиеся с привлечением средств дольщиков объекты.

- разрешение на строительство;
- проектная декларация, которая теперь станет более подробной и застройщику придется заполнять порядка 160 позиций, причем качественно и без ошибок;
- документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок, на котором осуществляется строительство многоквартирного дома(домов), в том числе о реквизитах правоустанавливающего документа на земельный участок, о собственнике земельного участка (в случае, если застройщик не является собственником земельного участка), о кадастровом номере и площади земельного участка;

- договор поручительства по обязательствам по договорам участия в долевом строительстве многоквартирного дома застройщика, размер уставного капитала которого не соответствует требованиям законодательства;
- обязательно должен присутствовать на сайте застройщика образец формы ДДУ (договора долевого участия), который застройщик предполагает заключать с гражданами;
- фотографии этапов строительства объектов;
- права на доменное имя сайта застройщика должны принадлежать самому застройщику либо поручителю.

И это далеко не все "заморочки", связанные с раскрытием информации. Таким образом, тем строительным компаниям, которые захотят по-прежнему оставаться на рынке, придется приложить усилия и привести в соответствие, как документацию, так и свои интернет-ресурсы.

4. Компенсационный фонд. По новым правилам, с 01 января 2017 года на застройщиков возложена обязанность по перечислению 1% от стоимости строительства объекта недвижимости в компенсационный фонд помощи дольщикам. В случае банкротства строительной компании за счёт средств фонда и будет достраиваться объект.

Однако закон не имеет обратной силы и данная норма будет действовать только в отношении тех объектов, начало строительства которых придётся на 2017 год. По уже существующим объектам строительства эти норма применяться не будет, т.е. у ранее обманутых дольщиков по-прежнему останутся два пути решения: достроить дом самим или ждать, когда найдётся другой инвестор-застройщик.

5. Использование счетов эскроу. В поправках к Закону также предусмотрена возможность применения застройщиком специальных так называемых эскроу-счётов. Это специальный счёт в банке, на который поступают средства дольщиков и блокируются там до момента завершения строительства и передачи квартиры дольщику. В случае невыполнения застройщиком своих обязательств банк возвращает денежные средства дольщику.

В принятых поправках к 214-ФЗ использование счетов эскроу не является обязательным для застройщика. Однако, в отношении застройщиков, применяющих данные счета, законодательством предусмотрены льготы – для них не применяются правила об обязательном страховании гражданской ответственности застройщика или о банковском поручительстве.

Открывать такие счета смогут только те кредитные организации, которые удовлетворяют требованиям Правительства РФ, предъявляемым к банкам, где могут размещаться средства федерального бюджета.

Средства на счёте-эскроу, как и вклады, застрахованы государством, правда, сумма страхования здесь выше – не 1,4 млн. рублей, а 10 млн. рублей.

6. Изменения по государственному регулированию.

Новыми поправками к закону также расширен перечень полномочий органа исполнительной власти, осуществляющего надзор в сфере долевого строительства.

Теперь законодательно уполномоченный контролирующий орган, помимо осуществления контроля за целевым использованием застройщиком денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства по договору, также проверяет соблюдение застройщиком установленных законом требований к размещению им информации; требований к ведению учёта денежных средств, уплачиваемых участниками долевого строительства; получает от застройщика информацию о физическом лице, которое, в конечном счете, прямо или косвенно (через третьих лиц) владеет (имеет в капитале преобладающее участие более чем 25%) корпоративным лицом (застройщиком) и проч.

Не секрет, что жилищно-строительные кооперативы (ЖСК), являясь слабо регламентированной схемой привлечения денег граждан застройщиками, имеют весьма дурную репутацию и дают благодатную почву для злоупотреблений и произвола строительных организаций. Как правило, пайщики узнают об отсутствии у них гарантий, предоставляемых дольщикам

Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214 "Об участии в долевом строительстве...", а также Законом РФ от 07.02.1992г. №2300-1(с изменениями и дополнениями) "О защите прав потребителей" уже на той стадии, когда их имущественные интересы, не обеспеченные надлежащей правовой защитой, грубо нарушены.

Существенным новшеством жилищного законодательства является наделение контролирующего органа функцией контроля (надзора) за деятельностью жилищно-строительных кооперативов с учетом положений Закона №214-ФЗ о контроле за деятельностью застройщиков. В частности, контролирующий орган наделён полномочиями по ежеквартальному получению сведений от жилищно-строительного кооператива о деятельности последнего, в том числе, об исполнении обязательств перед членами кооператива и иными лицами, а также получению промежуточной и годовой финансовой (бухгалтерской) отчетности кооператива (п. п. 3.2-3.3 ч. 2 ст. 123.2 Жилищного кодекса РФ).

7. Запрет на нецелевое использование денежных средств дольщиков.

Изменения коснулись и еще одного важного вопроса, а именно - использования денежных средств с одного объекта застройки на "достраивание" ранее начатых домов.

Поправками, внесёнными в статью 18 Закона 214-ФЗ, утверждён исчерпывающий перечень расходов, на которые строительные компании могут тратить денежные средства, полученные от дольщиков.

Отныне застройщик обязан вести финансовую документацию отдельно по каждому дому. Кроме непосредственных расходов на возведение жилых комплексов, затрат на получение разрешений и подведение коммуникаций, деньги можно тратить только на строительство объектов социального и бытового назначения. Годовая отчетность подлежит обязательному финансовому аудиту, а ответственность за нецелевое использование денежных средств несут персонально руководитель и главный бухгалтер строительной компании.

Определённые изменения в законодательстве коснулись и непосредственно самих дольщиков.

1. Цена договора.

Ранее цену договора можно было определить только следующим способом – суммировать объем денежных средств, необходимых для создания квартиры или иного помещения, а также объем денежных средств, компенсирующих трудозатраты застройщика.

С учётом поправок в ФЗ № 214, вступивших в силу с 01 января 2017 года, п.1 статьи 5 теперь звучит следующим образом: "В договоре указывается цена договора, то есть размер денежных средств, подлежащих уплате участником долевого строительства для строительства (создания) объекта долевого строительства. Цена договора может быть определена в договоре как сумма денежных средств на возмещение затрат на строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг застройщика. Цена договора может быть определена как произведение цены единицы общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, и соответствующей общей площади или площади объекта долевого строительства. В случае, если частью жилого помещения, являющегося объектом долевого строительства, являются лоджия, веранда, балкон, терраса, цена договора может быть определена как произведение цены единицы общей приведённой площади такого жилого помещения и общей приведённой площади такого жилого помещения. Общая приведённая площадь жилого помещения состоит из суммы общей площади жилого помещения и площади лоджии, веранды, балкона, террасы с понижающими коэффициентами, установленными федеральным органом исполнительной власти, указанным в части 1 статьи 23 настоящего федерального закона".

Такой способ формирования цены вносит определённую ясность для дольщиков. Не возникает вопросов. Почему так дорого? Как застройщик посчитал именно такую цену?

2. Инструкция по эксплуатации. После того, как дом построен и получен акт ввода в эксплуатацию, застройщик должен передать квартиру дольщику. В соответствии с поправками в закон, при передаче дольщику квартиры застройщик обязан выдать ему инструкцию по использованию квартиры, которая должна содержать всю необходимую информацию о правилах и условиях безопасного использования квартиры, о сроке службы квартиры и т.д. Одновременно законодатель ввел также правило, согласно которому застройщик не отвечает за дефекты квартиры, если докажет, что они возникли в результате несоблюдения дольщиком инструкции по эксплуатации квартиры или иного помещения. Граждане в большинстве случаев знают, как эксплуатировать квартиру или иной объект недвижимости. Таким образом, правила об инструкции вводят для застройщика дополнительную возможность не отвечать за дефекты, возникшие в квартире.

Также, с 01 января 2017 года действует правило, согласно которому в случае если застройщик не устранит дефекты в квартире, то он обязан заплатить дольщику неустойку за всё то время, которое прошло с момента, когда застройщик должен был убрать эти дефекты или недостатки.

3. Запрет на односторонний отказ от ДДУ. В настоящее время действие договора долевого участия можно прекратить по воле дольщика через суд, если проектная документация дома, в котором находится будущая квартира дольщика, изменилась существенным образом. При этом законодательством не дано чётких критериев или примеров существенного изменения проектной документации, на что можно было бы ориентироваться дольщикам. Соответственно данный критерий субъективно оценивался только судом. В новой редакции чётко прописано право дольщика на прекращение договора в случае существенного изменения проектной документации строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и(или) иного объекта недвижимости, в том числе превышения допустимого изменения общей площади жилого помещения или площади нежилого помещения, являющихся объектом долевого

строительства, которое может быть установлено в договоре в размере не более 5% от изначально указанной площади.

Кроме того, до 1 января 2017 года дольщик полноправно мог расторгнуть договор с застройщиком, даже если никаких нарушений со стороны застройщика не было. Таких ситуаций сплошь и рядом наблюдалось в достаточном количестве в силу частой смены у людей их намерений, желаний, а также финансового состояния. И законодательство допускало односторонние отказы без указания определенных причин. Однако, новыми поправками оговорено, что если застройщик исполняет свои обязанности перед дольщиками и никаких нареканий с точки зрения закона не имеет, то дольщики не имеют права отказаться от договора беспричинно.

Не требующая доказательств истина гласит – недобросовестных застройщиков и обманутых дольщиков на рынке жилищного строительства быть не должно.

Каким образом законодательные новшества повлияют на сферу недвижимости в целом, в том числе на темпы и объёмы строительства в частности покажет время.

Уже сейчас понятно, что усиление защиты дольщиков ляжет на их же плечи в виде возросшей цены квадратного метра – по прогнозам экспертов ожидается прирост от 10 до 30% стоимости. Однако подорожание не будет скачкообразным – плавный рост цен будет происходить за счёт снижения конкуренции, т.к. с рынка уйдут "маленькие" застройщики либо их поглотят более крупные строительные холдинги. А, как показывает практика – именно монополия диктует цены.

1.3 Классификация недвижимых имуществ.

Классификация объектов недвижимости по различным признакам (критериям) способствует более успешному изучению объектов. Для этих целей можно применять разные принципы классификации в зависимости от их

происхождения и назначения. Однако определение недвижимости предполагает выделение в его структуре двух составляющих (рис. 2):

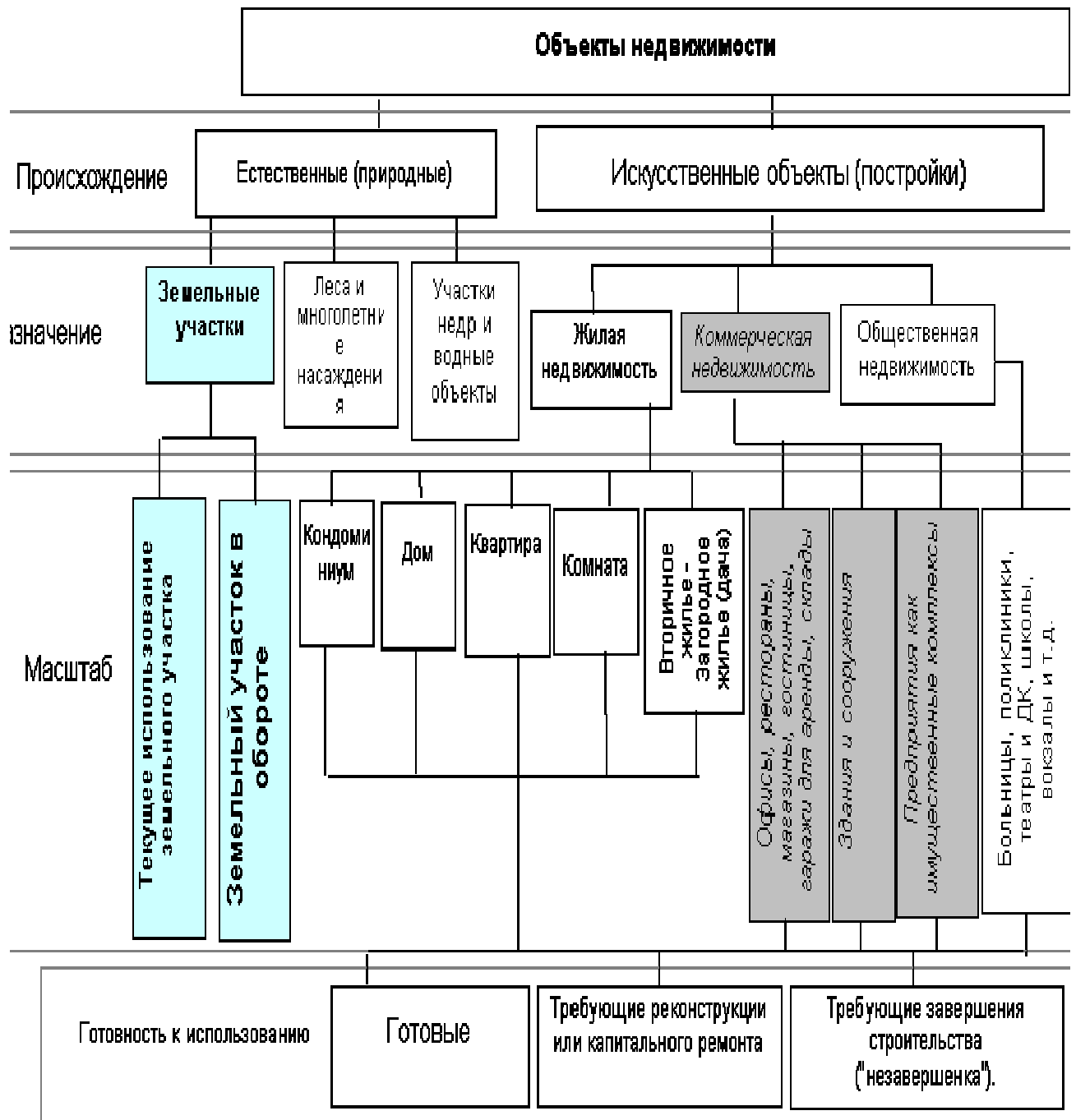


Рисунок 2-Укрупненная классификация объектов недвижимости.

1. *Естественные (природные) объекты* — земельный участок, лес и многолетние насаждения, обособленные водные объекты и участки недр. Эти объекты недвижимости называют еще и «недвижимостью по природе». 2. *Искусственные объекты (постройки):*

а) *жилая недвижимость* — малоэтажный дом (до трех этажей), многоэтажный дом (от 4 до 9 этажей), дом повышенной этажности (от 10 до 20 этажей), высотный дом (свыше 20 этажей). Объектом жилой недвижимости может также быть кондоминиум, секция (подъезд), этаж в подъезде, квартира, комната, дачный дом;

б) *коммерческая недвижимость* — офисы, рестораны, магазины, гостиницы, гаражи для аренды, склады, здания и сооружения, предприятия как имущественный комплекс;

в) *общественные (специальные) здания и сооружения [1]* .

- лечебно-оздоровительные (больницы, поликлиники, дома престарелых и дома ребенка, санатории, спортивные комплексы и т.д.);

- учебно-воспитательные (детские сады и ясли, школы, училища, техникумы, институты, дома детского творчества и т.д.);

- культурно-просветительские (музеи, выставочные комплексы, парки культуры и отдыха, дома культуры и театры, цирки, планетарии, зоопарки, ботанические сады и т.д.);

- специальные здания и сооружения - административные (милиция, суд, прокуратура, органы власти), памятники, мемориальные сооружения, вокзалы, порты и т.д.;

г) *инженерные сооружения* — мелиоративные сооружения и дренаж, комплексная инженерная подготовка земельного участка под застройку и т.д.

Каждую из этих групп можно подвергнуть дальнейшей дезагрегации на базе различных типологических критериев.

Искусственные объекты получили название — «недвижимость по закону», однако эта категория недвижимости опирается на «недвижимость по природе».

Искусственные объекты могут быть полностью построены и готовы к эксплуатации, могут требовать реконструкции или капитального ремонта, а

также относится к незаконченным объектам строительства (незавершенка). К «незавершенке» относятся объекты, по которым в установленном порядке не оформлены документы о приемке объекта в эксплуатацию. Объекты незавершенного строительства можно разделить на две группы: объекты, на которых ведутся работы, и объекты, на которых по тем или иным причинам работы прекращены. В соответствии с действующим порядком различают два вида прекращения работ на объекте: консервацию и полное прекращение строительства. Решение вопросов о прекращении строительства принимает застройщик. В решении должны быть указаны причины консервации или полного прекращения строительства, а также:

- при консервации — срок, на который консервируется (временно прекращается) строительство, условия консервации, наименование организации, на которую возлагаются подготовка стройки к консервации, сохранность построенных объектов и выполненных работ;
- при полном прекращении строительства — порядок ликвидации и использования уже построенных объектов или их частей, смонтированных конструкций и оборудования, реализации завезенных на стройку материальных ценностей.

В настоящее время в Пензе действует порядок подготовки и выдачи паспорта объекта незавершенного строительства, представляющий собой единый документ на территории Пензы, содержащий описание объекта незавершенного строительства и включающий в себя исчерпывающий объект информации.

Земельные участки могут быть делимыми и неделимыми. Участок называется делимым, когда его можно разделить на части и образовать самостоятельные земельные участки с разрешением целевого использования. В соответствии с законодательством не допускается раздел городских земель, земель фермерских хозяйств и пр.

Земельный фонд в РФ по экономическому назначению разделен на семь категорий земель:

- 1. Земли сельскохозяйственного назначения** имеют особый правовой статус на рынке недвижимости и используются:
- для сельскохозяйственного производства (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, многолетние насаждения, целина и другие угодья);
 - для личного подсобного хозяйства;
 - для коллективного садоводства и огородничества;
 - для подсобных сельскохозяйственных производств;
 - для опытных и научных станций.

Перевод земель из этой категории в другую осуществляется только по решению субъекта Федерации. Особо ценные земли не подлежат приватизации.

2. Земли городов и населенных пунктов занимают 4% территории страны. На этих землях размещаются жилые дома и социально-культурные учреждения, а также улицы, парки, площади, природоохранные сооружения; могут размещаться промышленные, транспортные, энергетические, оборонные объекты и сельскохозяйственные производства. Эта категория земель обеспечивает 86 % поступлений в консолидированный бюджет от всех платежей за землепользование и может использоваться только в соответствии с генпланами и проектами.

3. Земли промышленности, транспорта, связи, телевидения, информатики и космического обеспечения, энергетики, обороны и иного назначения. Имеют особый режим использования.

4. Земли особо охраняемых территорий включают в себя заповедники; зеленые зоны городов, домов отдыха, турбаз; памятники природы, истории и культуры; минеральные воды и лечебные грязи, ботанические сады и др. Данная категория земель предназначена для оздоровления людей, массового отдыха и туризма, а также для историко-культурного воспитания и эстетического наслаждения. Такие земли охраняются особым законодательством, и вести хозяйственную деятельность на них запрещается.

5. Земли лесного фонда полностью определяются правовым режимом лесов, произрастающих на них. К этой категории земель относятся земли, покрытые лесами и предоставленные для нужд лесного хозяйства и местной промышленности.

6. Земли водного фонда. Это земли, занятые водоемами, ледниками, болотами (кроме тундры и лесотундры), гидротехническими сооружениями и полосами отвода при них.

7. Земли запаса служат резервом и выделяются для различных целей.

Продажа земельных участков, а также выделение их для предпринимательской деятельности и перевода из одной категории в другую осуществляется в соответствии с законами РФ и субъектов Федерации.

Так, например, в Пензе определен перечень земель **целевого использования, которые не подлежат продаже**. К ним относятся:

а) находящиеся в государственной (муниципальной) собственности:

- охраняемые или особым образом используемые природные территории (заповедники, памятники природы, национальные и дендрологические парки, ботанические сады и др.);

- земельные участки исторического и культурного наследия федерального значения по перечню, утверждаемому Правительством РФ;

- земельные участки лесного и водного фондов;

- земельные участки оздоровительного и историко-культурного назначения;

- земельные участки крематориев и кладбищ;

б) незастроенные земельные участки:

- сельскохозяйственного назначения, лесного и водного фондов, особо охраняемых земель, для которых законодательством РФ установлен особый режим приватизации;

- зараженные опасными веществами и подвергшиеся биогенному заражению;

- общего пользования (улицы, проезды, дороги, набережные, парки, лесопарки,

- скверы, сады, бульвары, водоемы, пляжи и иные участки, отнесенные в соответствии с законодательством к землям общего пользования);
- расположенные в морских, речных и воздушных портах федерального значения либо отведенные (зарезервированные) для их перспективного развития;
 - находящиеся во временном пользовании без права возведения капитальных строений;
 - по которым на момент обращения имеются споры о принадлежности этих участков или прочно связанной с ним недвижимости;
 - иные, не подлежащие приватизации в соответствии с законодательством РФ.

Вышеперечисленные земли относятся к категории *текущего использования земельного участка*, т.е. не для продажи.

1.4 Участники рынка недвижимости.

Всех участников на рынке недвижимости можно объединить в три группы:

- Продавцы. Продавцами могут быть граждане, предприятия, иностранные лица, которые являются собственниками недвижимых объектов;
- Покупатели-инвесторы, они вкладывают заемные, собственные средства в форме капитала и обеспечивают целевое распределение капитала;
- Профессиональные участники — это инфраструктурные предприятия, с помощью которых обеспечивается функционирование рынка в соответствии с установленными нормами.

Профессиональные участники рынка недвижимости — это профессиональные посредники, которые реализуют объекты недвижимости: брокеры, юридические фирмы, маклеры, риелторы, дилеры, страховые компании, уполномоченные лица.

Риэлтор — предприниматель, занимающийся операциями с жильем или другими видами недвижимости.

Риэлторская деятельность — осуществляемая юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями на основе соглашения с заинтересованным лицом (либо по доверенности) деятельность по совершению от его имени и за его счет либо от своего имени, но за счет и в интересах заинтересованного лица, гражданско-правовых сделок с земельными участками, зданиями, строениями, сооружениями, жилыми и нежилыми помещениями и правами на них.

Риэлторские организации — продавцы жилья, осуществляющие:

- продажу жилья по поручению других участников рынка, в том числе правительства Москвы;
- продажу жилья из собственных жилищных фондов;
- участие в организации и проведении торгов по реализации жилья, на которое наложено взыскание.

Участники рынка — это группа лиц или компаний, которые вступают в отношения друг с другом с целью осуществления операций с недвижимостью:

- покупатели;
- продавцы;
- арендаторы;
- арендодатели;
- кредитные учреждения;
- заемщики;
- девелоперы;
- строители;
- менеджеры;
- владельцы;
- инвесторы.

Кредиторы — это кредитно-финансовые организации, которые предоставляют капитал тем инвесторам, которые не располагают достаточными средствами.

Инвесторами могут выступать физ. и юр.лица, приобретающие недвижимость и поддерживающие ее в пригодном состоянии. Инвесторы решают, какой проект, когда и сколько инвестировать.

Инвестиционный рынок можно поделить на следующие группы игроков:

1. Частный инвестор. Инвестиции в недвижимость для частных лиц имеет очевидное преимущество по сравнению с банковскими вкладами, дающие доход не более 9-10% годовых. Недвижимость приносит куда более весомый доход. Также недвижимость никуда от вас не денется, даже если случится кризис, она останется недвижимостью
2. Банки и другие кредитные организации. Кредитно-финансовые учреждения вкладывают средства в разные сферы недвижимости, но это их не основной доход, основной доход им приносит кредитование, в том числе и инвесторов рынка недвижимости
3. Риэлторские агенства. Как правило, вкладывают деньги в ту недвижимость, которую затем сами же продают.
4. Закрытые ПИФы недвижимости.
5. Инвестиционные иностранные компании. Предпочитают пользоваться схемой "sale & leaseback", приобретая коммерческую недвижимость. Собственник продает недвижимость и арендует эту же недвижимость по фиксированной ставке.
6. Крупные финансово-промышленные группы. Предпочитают вкладывать средства исключительно в коммерческую недвижимость, так как инвестирование в жилую считают слишком рискованным.

Риелтор — лицо, занимающееся предпринимательской деятельностью на рынке недвижимости, осуществляя при этом различные виды сделок с недвижимым имуществом и правами на него. Риелторы продают только свои услуги.

Девелопер — организатор, преобразующий землю для нового ее использования.

Девелопером в России чаще всего называют застройщика. Основная задача девелопера - извлечение прибыли от реализации проекта. Для это он должен найти наилучшее место под создание объектов недвижимости. Тогда ему будет практически гарантировано возвращение инвестированных ресурсов.

И как же девелопер решает земельный вопрос?

Участие в аукционах, девелопер выигрывает тендера на инвестиционные контракты реализации строительных проектов от регионального правительства.

Приобретение уступки права реализации инвестиционных проектов у других девелоперов, которые получили их каким-либо из способов.

Третий способ заключается в выведении из выгодных для инвестора мест в черте города промышленных или иных предприятий и постройка на их месте объектов недвижимости.

Участие в крупных правительственных программах.

Самый сложный, рискованный и долговременный этап, особенно учитывая ситуацию в России, - это сбор необходимых разрешений и согласований.

Девелоперу придется пройти порядка двух десятков инстанций, и, возможно, не раз споткнуться на каком-нибудь коррупционном чиновнике.

Этот процесс по времени зависит от величины самого проекта и начинается от полугода, а заканчивается бесконечностью.

Одновременно со сбором документов, девелопер занимается привлечением капитала в свой проект. Основными способами финансирования являются следующие:

Кредит. Схема привлечения кредитных средств обычно следующая: банк дает займ под гарантии того, что после окончания строительства получит определенную часть квадратных метров инвестируемого проекта. Для одобрения кредита нужно собрать не мало подтверждающих

платежеспособность девелопера документов (ликвидный залог, кредитная история, финансовые показатели за прошлые годы, бизнес-план проекта и т.д.). И не стоит забывать, что по сравнению с западом (3-5% годовых) займ выдается под огромный процент - от 15% годовых.

Облигации. Крупные компании, чтобы получить более дешевые инвестиции, предпочитают выпускать облигации. Стоит отметить, что облигационные займы чаще всего размещаются без обеспечения, т. е. без каких-либо гарантий. А чтобы вернуть займы, в случае просрочки, требуется достаточно много времени.

Соинвестирование. Наиболее выгодная форма финансирования для девелопера. Инвесторы заключают с девелоперами договор, который говорит о том, что за определенную сумму вложенных денег инвестор получит часть прав на объект недвижимости. Соответственно, вместе с правами переходит и ответственность за успех проекта.

Документы готовы, денежные средства собраны. Теперь нужно переходить непосредственно к строительству, маркетинговой политике, а затем и реализации объектов недвижимости. Само строительство осуществляют подрядчики.

Следует отметить, что работа девелоперов достаточно сложная. Но, с другой стороны, данные организации на начальном этапе имеют доходы 15-30% годовых от вложенных средств, а по завершении строительства доходы вырастают до 50-70% в отдельных случаях.

Строительством занимаются подрядные организации. На рынке недвижимости их присутствует огромное количество разных размеров. Во главе цепочки стоит генподрядчик, его задача - выполнение отдельных работ и управление ходом строительства. Он нанимает субподрядчиков для отдельных видов работ, а те в свою очередь субсубподрядчиков

Заключение:

При рассмотрении темы можно сделать вывод, что рынок недвижимости очень динамичен, то есть большинство процессов, протекающих в нем сложно прогнозировать и описывать с помощью классической экономической теории.

Во-первых, рынок недвижимости в России в настоящее время находится в стадии формирования. Его развитие отличается неравномерностью. Причинами неравномерного развития рынка недвижимости являются: отсутствие до настоящего времени системной законодательной базы в этой сфере, необоснованная приватизация, нестабильность экономики и инфляция, рискованность инвестиционной деятельности, отсутствие полной информации о рынке недвижимости и другие.

Во-вторых, рынок недвижимости является существенной составляющей в любой национальной экономике, в том числе и в России, поскольку недвижимость – важнейшая составная часть национального богатства, на долю которого приходится более 50% мирового богатства.

В-третьих рынок недвижимости тесно связан с другими рынками. Без рынка недвижимости не может быть рынка вообще, так как рынок труда, рынок капитала, рынок товаров и услуг и т.д. для своего существования должны иметь или арендовать соответствующие помещения, необходимые для их деятельности. Тогда как, рынок недвижимости не может существовать, например, без рынка капитала, так как недвижимость не на что было бы строить, приобретать или арендовать и т.д.

Кроме того, недвижимость – это выгодное вложение капитала (инвестиций), так как средства, вложенные в недвижимость, защищены от инфляции. Спрос на недвижимость в Пензе только зарождается, и с ростом доходов населения он будет увеличиваться. В частности, увеличению спроса на рынке жилья будет способствовать ипотечное кредитование, которое, надеюсь, в скором будущем наберет обороты и сделается более доступным для большинства населения.

Использованные источники:

1. Горемыкин В.А. Экономика недвижимости. Учебник. М. - 2006.;
2. Основные методы оценки рыночной стоимости объектов недвижимости (на основе современных зарубежных учебно-методических материалов) / Мягков В.Н., Платонова Е.А. С-Пб.: МИПК С-Пб ГТУ, 2007;
3. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. Уч.пособие. - С-Пб.: МИПК при СПбГТУ, 2006.;
4. Н. Левадная «Рынок недвижимости в Российской Федерации» // Инвест курьер; Москва; август 2006 г.
5. Асаул А.Н. Экономика недвижимости: Учебник. СПб.: Гуманистика, 2007.- 406 с.
6. Грязнова А.Г. «Оценка недвижимости», М.: Финансы и статистика; 2006.
7. Татарова А.В. «Оценка недвижимости и управление собственностью» Учебное пособие. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2003.
8. Новиков Б.Д. Рынок и оценка недвижимости в России. - М.: «Экзамен», 2000.
9. Асаул А.Н., Старинский В.Н. Рынок недвижимости ~ новая социально-экономическая реальность. - СПб, 2006. - С. 55 - 60.

10. Балабанов И.Т. Операции с недвижимостью в России. - М., 2006, С. 5 -11.
11. Горемыкин В.А., Бугулов Э.Р. Недвижимость: регистрация прав и сделок, ипотечное кредитование в схемах. - М., 2006. -С. 482 - 498.
12. Грабовый П.Р. и др. Экономика и управление недвижимостью. М.: АСВ, 2003.
13. Максимов С.Н. Экономика недвижимости: Учебное пособие. - С.-Пб., 2006, С. 14 - 18.
14. Рахман И.А. Развитие недвижимости в России: теория, проблемы, практика /МАИЭС. - М., 2006.
15. Смагин В.Н., Киселева В.А. Экономика недвижимости: учебное пособие - М.: Эксмо, 2007 - 40-46 с.
16. Сайт федеральной службы государственной статистики: <http://www.gks.ru>
17. Степанов С.А. Недвижимое имущество в гражданском праве. С. 82.
18. Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе. С. 15 - 39.
19. Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе. С. 12.
20. Суханов Е.А. Ограниченные вещные права: Ученые-юристы МГУ о современном праве / Под ред. М.К. Треушникова. М., 2005. С. 185 - 186;
21. Журнал «Новостройки Пензы». Электронный доступ: <http://novostroyki-penza.ru>.
22. Официальный сайт Пензгорстройзаказчик. Электронный доступ: <http://pgsz.ru>.
23. Федеральная сеть агентств недвижимости. Электронный доступ: <http://www.expert-russia.ru>

24. Анализ тенденций и закономерностей развития рынка жилой недвижимости в г. Пензе. Медведев К. М., Толстых Ю. О., Учнина Т. В.
25. Современные проблемы науки и образования. 2013. № 6. С. 425.
26. Разработка вариантов эффективного управления объектами недвижимости в жилищно-коммунальном комплексе. Толстых Ю. О. автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата экономических наук / Пензенский государственный университет архитектуры и строительства. Пенза, 2007.
27. Особенности переоценки кадастровой стоимости земельных участков в современных условиях. Герасимова А. А., Толстых Ю. О., Савина Е. А., Константинова Ю. Р.
28. Современные проблемы науки и образования. 2014. № 2. С. 471.
29. Экономическое обоснование и управление проектом развития коммерческой недвижимости на примере проекта реконструкции первого этажа жилого дома. Толстых Ю. О., Милованова И. В. Известия Юго-Западного государственного университета. 2011. № 5–2 (38). С. 335а-340.
30. Особенности организации и развития деятельности по управлению жилым фондом. Смирнова Ю. О., Учнина Т. В. монография / Пенза, 2014.
31. Обзор и анализ современных методов управления сферой жилья и коммунальных услуг на пример Пензенской области. Смирнова Ю. О., Толстова Т. В., Захматова О. С., Логинова В. В. Аллея науки. 2016. № 4. С. 215–218.
32. Аюпова З. В., Ноур М. В., Смирнова Ю. О. Анализ рынка жилой недвижимости Пензы // Молодой ученый. — 2017. — №13. — С. 238-240.
33. Исследование существующего состояния жилой застройки г. Пензы и проблем ее обновления. Митрофанов С. А., Попова И. В., Чаплышкин А. В. // Современные проблемы науки и образования. 2015. № 1–1. С. 673.
34. Анализ рынка жилой недвижимости г. Пензы в целях разработки предложений его развития. Попова И. В., Маркова Н. А., Чикина Е. В. // Современные проблемы науки и образования. 2014. № 3. С. 308.

35. Журнал «Новостройки Пензы». Электронный доступ: <http://novostroyki-penza.ru>.
36. Официальный сайт Пензгорстройзаказчик. Электронный доступ: <http://pgsz.ru>.
37. Федеральная сеть агентств недвижимости. Электронный доступ: <http://www.expert-russia.ru>
38. Кукушкина С. А., Учинина Т. В. Особенности деятельности застройщиков в сфере многоэтажной жилой недвижимости (на примере г. Пензы) // Современные проблемы науки и образования. — 2014. — № 6. -С. 645.
39. Кукушкина С. А., Учинина Т. В. Ценовой и качественный анализ первичного рынка жилья в г, Пензе // Современные проблемы науки и образования. — 2015. -№ 1–2. -С. 20.
40. Полякова А. В., Учинина Т. В. Анализ тенденций развития первичного рынка жилой недвижимости города Пензы // Современные проблемы науки и образования. — 2014. -№ 5. -С. 393.
41. Сегаев И. Н., Поршакова А. Н., Вакина А. Н., Петросова О. В. Современные проблемы развития и реализации комплексной жилой застройки территорий // Экономика и предпринимательство. -2014. -№ 10 (51). -С. 305–310.
42. Толстых Ю. О., Строкина К. Н., Норкина Т. И., Учинина Т. В. Специфические особенности и динамика развития различных сегментов локального рынка жилья (на примере г. Пензы) // Современные проблемы науки и образования. -2014.- № 5. -С. 415.
43. Улицкая Н. Ю. Экономическое и инвестиционное развитие территорий // Учебник для студентов академического бакалавриата, обучающихся по направлению 21.03.02 «Землеустройство и кадастры» / Новосибирск, 2015.
44. Учинина Т. В., Кваша Ю. В. Управление и прогнозирование развития малоэтажной жилой застройки на городской и пригородной территории // Современные проблемы науки и образования. — 2014. -№ 3. -С. 426.
45. Учинина Т. В., Макарова Е. В. Формирование сегмента жилищной недвижимости в виде коттеджных поселков, отвечающего требованиям

экологичности и энергоэффективности. В сборнике: Социально-экономические и технологические проблемы развития строительного комплекса региона. Наука. Практика. Образование Администрация Волгоградской области; Администрация городского округа г. Михайловка Волгоградской области; Отдел по образованию Администрации городского округа г. Михайловка Волгоградской области и др. — 2011. -С. 498–507.

46.Учинина Т. В., Полякова А. В. Определение потребительских предпочтений на первичном жилищном рынке (на примере г.Пензы) // Современные проблемы науки и образования. — 2014. -№ 1. -С.294.

47.Шустина А. А., Учинина Т. В. Особенности риэлторской деятельности в г.Пензе // Современные проблемы науки и образования. -2014. -№ 5. -С. 325.

48.Акимова А. Д., Учинина Т. В. Оценка состояния рынка жилой недвижимости в РФ // Вестник научных конференций. -2016. -№ 11–5 (15). -С. 17–18.

49.Кукушкина С.А., Учинина Т.В. ОСОБЕННОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИЙ-ЗАСТРОЙЩИКОВ В СФЕРЕ МНОГОЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ (НА ПРИМЕРЕ Г. ПЕНЗЫ) // Современные проблемы науки и образования. – 2014. – № 6. – С. 645-645;

50.Официальный сайт Пензенского строительного портала.Электронный доступ:<http://www.pnzstroi.ru/company/builder>

51. Официальный сайт Управляющей компании «Дубрава»..Электронный доступ:<http://uk.dubrava58.ru>