

МЕРЫ ПО СТИМУЛИРОВАНИЮ ОБОРОТА НЕДВИЖИМОСТИ

Серьезным фактором, препятствующим сделкам с недвижимостью, являются высокие издержки при их совершении. Для снижения издержек при совершении сделок необходимо:

- снижение размера сбора за нотариальные услуги путем перехода от процентного сбора к фиксированному;
- установление умеренной платы за проведение землеустроительных работ, за кадастровый учет, за регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней, а также за предоставление информации о правах на недвижимость;
- снижение налогов на доходы физических лиц от операций с недвижимостью, в том числе исключение из налогооблагаемой базы дохода от продажи недвижимости при реинвестировании его в недвижимость в течение двух лет, при получении недвижимости в наследство или в дар.

Организациям должна быть обеспечена возможность балансового учета объекта недвижимости по его рыночной стоимости, а не по оценке БТИ, не связанной с реальной экономикой. Сегодня при продаже объекта по цене ниже балансовой собственник несет двойной убыток, так как разница между балансовой ценой и ценой продажи подлежит прогрессивному налогообложению, что неправомерно.

С целью формирования стратегии развития рынка недвижимости, создания необходимых для его функционирования административных структур, для целенаправленного совершенствования существующего законодательства, подготовки необходимых законопроектов и иных нормативных правовых актов, их приоритетности необходимо утверждение настоящих концептуальных положений Указом Президента Российской Федерации. Кроме того, необходимо безотлагательное создание специального органа - подчиненной Президенту Российской Федерации «Федеральной комиссии по развитию рынка недвижимости», руководство которой должно обеспечить исполнение комиссией полномочий центрального органа, отвечающего за развитие рынка недвижимости и координацию всей нормотворческой деятельности в этой области в соответствии с утвержденной концепцией.

Кроме перечисленных, необходимы следующие меры по стимулированию оборота недвижимости:

- уточнение функций федеральных ведомств по регулированию рынка недвижимости с передачей прав и обязанностей по обслуживанию участников рынка соответствующим муниципальным службам;
- введение обязательности публичного обсуждения проектов с привлечением общественных организаций, участников рынка.

Продолжение реформы, защита прав владельцев недвижимости и интересов сообщества требуют системного развития законодательства по рынку недвижимости, уточнения действующих и разработки новых федеральных актов. Приоритетными являются проекты следующих нормативно-правовых

актов:

- о приватизации недвижимости (передача участков земли под строениями их собственникам; отчуждение единых объектов недвижимости с заранее определенными правами на ее использование и развитие);
- о передаче земель в собственность местного самоуправления (принципы, порядок и условия передачи в муниципальную собственность земельных участков в административных границах муниципальных образований);
- о земельном кадастре (об учете земельных участков вместе с находящимися на них объектами недвижимости с возможностью максимально быстрой регистрации участков и экономически оправданной точностью определения границ);
- о землеустройстве (процедуры межевания участков, их разделения, выделения, объединения; права и обязанности землеустроителя);
- о правовом зонировании (рамочные требования по созданию на муниципальном уровне регламента правового зонирования, который должен определить содержание прав по использованию и развитию недвижимости);
- о федеральной программе создания государственной системы регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- о выкупе недвижимости для государственных и общественных нужд и об установлении ограничений прав на недвижимость в публичных интересах при справедливой компенсации правообладателям;
- уточнение норм гражданского законодательства, в частности о гарантиях прав добросовестного приобретателя.