

Цели реформы рынка недвижимости

Государство как гарант прав на недвижимость и организатор рынка выполняет следующие функции:

- обеспечивает принятие и совершенствование федеральных законов, иных правовых актов, регулирующих рынок недвижимости и регламентирующих деятельность административных органов и участников рынка недвижимости, а также осуществляет контроль за применением этих норм; обеспечивает баланс интересов владельцев недвижимости и местного сообщества, устанавливая нормы, регламентирующие общественные интересы и налогообложение недвижимости;

- гарантирует защиту прав на недвижимость, включая права по ее использованию и распоряжению этими правами;

- способствует гражданскому обороту прав на недвижимость;

- защищает интересы всего общества, устанавливая нормы по защите окружающей среды и режим использования сельхозугодий.

Государство, как собственник, управляет принадлежащей ему недвижимостью, обеспечивает ее использование для решения социальных и иных государственных задач; распоряжается принадлежащей ему недвижимостью, выступая как участник рынка.

Стратегической целью реформы в области недвижимости является создание конкурентного рынка, обеспечение максимально эффективного использования недвижимости и создание новых объектов недвижимости в соответствии с потребностями общества.

Для достижения этой цели необходимо решение следующих конкретных задач:

- обеспечение гарантий прав на недвижимость собственников, иных правообладателей, прав добросовестных приобретателей;

- демонополизацию и развитие конкуренции на рынке земельных участков и иной недвижимости;

- обеспечение прав граждан и организаций на единые объекты недвижимости (на получение в собственность земельных участков под принадлежащими им объектами недвижимости);

- обеспечение возможности гражданского оборота единых объектов недвижимости;

- развитие ипотечного кредитования как инструмента финансирования развития или приобретения недвижимости;

- привлечение инвестиций в создание и развитие объектов недвижимости;

- создание условий для финансирования строительства посредством ипотечного кредитования;

- введение муниципального налога на недвижимость, исходя из ее рыночной стоимости, как основного инструмента формирования местных бюджетов для функционирования и развития муниципальной инфраструктуры;

- повышение инвестиционной привлекательности городов, благодаря более эффективному использованию их территорий и иных ресурсов.

Для создания рынка недвижимости необходимо решение следующих задач:

- приватизация недвижимости и земельная реформа;
- передача земли из государственной собственности в муниципальную собственность;
- стимулирование создания единых объектов недвижимости и вовлечение их в гражданский оборот;
- установление принципов управления недвижимостью на основе законов и иных правовых актов, регламентирующих деятельность органов государственной власти, органов местного самоуправления и их должностных лиц в интересах защиты прав граждан и стимулирования оборота недвижимости; создание на муниципальном уровне системы административных служб по обеспечению функционирования рынка недвижимости;
- разделение функций государства (муниципалитетов) как собственника недвижимости и, с другой стороны, как организатора этого рынка, обеспечивающего деятельность административных служб;
- создание условий для развития профессиональной деятельности на рынке недвижимости.

Перечисленные выше цели и задачи требуют изменения административной структуры и пересмотра функций государственных ведомств и муниципальных органов, внесения изменений в действующие и разработки ряда новых законов, создания механизма их совершенствования в интересах развития рынка.

Инструментами демонополизации на рынке недвижимости являются приватизация, включающая земельную реформу, и передача земли в собственность муниципальных образований. Поэтому деятельность государства и муниципальных образований как собственников недвижимости должна быть подчинена приоритетным задачам — приватизации и муниципализации, которые создают первичный рынок недвижимости и условия для его развития.

Государство и муниципалитет как участники рынка. В качестве собственника недвижимости, специально созданные государственные и муниципальные органы управляют ею, руководствуясь требованиями, которые диктует общественный характер этой собственности, а именно: продажа недвижимости, представляющей коммерческий интерес, на открытой конкурсной основе; передача государственной и муниципальной недвижимости в управление специализированных коммерческих структур - СФГ МО.

Приватизация недвижимости. Целью приватизации объекта следует признать переход к новому владельцу прав собственности на единый объект недвижимости, включая собственность на земельный участок.

К настоящему времени приватизировано уже около 60% бывших государственных предприятий. В дальнейшем приватизация должна осуществляться путем продажи единых объектов недвижимости — предприятий и строений вместе с земельными участками, на которых они расположены. Это

позволит передать новому собственнику полноценный объект недвижимости за его реальную рыночную цену, зафиксировать права и обязанности покупателя, его ответственность за содержание объекта, в том числе за экологическое состояние на участке.

Земельная реформа как составная часть приватизации. Конкурентный рынок земельных участков делает возможным использование территории поселений с максимальной эффективностью. Становится возможным жизненный цикл недвижимости как товара: строительство на основании платежеспособного спроса, эксплуатация до экономически обоснованных пределов, снос для строительства более прибыльной недвижимости.

Муниципальные образования получают возможность использовать экономический механизм вывода промышленных предприятий из центров на периферию городов и иных поселений. Благодаря гибкой системе разрешенного использования происходят постоянное обновление объектов и органичное развитие всего города, его инфраструктуры.

Роль жилищной реформы в формировании рынка недвижимости. Жилой фонд составляет главную часть национального богатства страны; жилье является и одной из основных потребностей человека, и наибольшей ценностью для преобладающего большинства граждан. В ходе первого этапа жилищной реформы миллионы граждан стали собственниками своих квартир, а их свободная купля-продажа позволяет сегодня эффективно перераспределять существующее жилье.

Но одно лишь перераспределение существующих квартир не позволяет решить жилищную проблему. Основными условиями для развития жилищного строительства являются: свободная купля-продажа земельных участков под застройку, определенные и гарантированные права собственности на недвижимость, демонополизация производства стройматериалов и строительного бизнеса.

Реформа управления жилым фондом как объектами недвижимости является содержанием реформы жилищно-коммунального хозяйства, в ходе которой жилищно-коммунальные услуги из практически бесплатного блага должны стать рыночными услугами; должна быть ликвидирована монополия обслуживающих организаций и взята под контроль деятельность организаций — локальных монополистов.

Муниципальная реформа. Практическое осуществление реформы жилищно-коммунального хозяйства осуществляют местные власти. Для выполнения этих задач, а также установленных законом функций местного самоуправления муниципалитеты не имеют на сегодняшний день имущества, средств и возможностей. Все это они смогут приобрести в результате создания эффективного рынка недвижимости.

Рынок недвижимости существует на местном уровне. Потребительская ценность объекта обуславливается его расположением в определенном месте поселения. Здесь в интересах местного сообщества должны устанавливаться права и обязанности собственника по использованию и развитию недвижимости, определяться ограничения в публичных интересах, устанавливаемые

нормативными правовыми актами местных властей. Только на местном уровне можно провести кадастровый учет объектов, обеспечить учет изменений в их физическом состоянии, зарегистрировать права на недвижимость.

Поэтому составной частью муниципальной реформы являются два взаимосвязанных направления: а) создание на муниципальном уровне системы административных служб для рынка недвижимости и б) передача государственных земель в собственность муниципалитетов.