

УДК 332.6, 69.003

Г. Б. Дергачев¹, С. Н. Храмешин², Д. С. Дадаян³

ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ: ОСОБЕННОСТИ И ПРОБЛЕМЫ

Аннотация

Цель. Целью статьи является рассмотрение системы государственного регулирования рынка недвижимости.

Материалы и методы. При проведении исследования основными источниками исходных данных послужили данные Росстата, законодательные и нормативно-правовые акты, государственные программы развития строительной сферы, фундаментальные и прикладные труды авторитетных ученых в данной области. Исследование базируется на теоретических методах научного познания, в частности использование методов синтеза и дедукции, а также методах эмпирического познания.

Результаты. Приведено определение рынка недвижимости. Определены участники (субъекты) рынка недвижимости. Приведены составляющие и методы государственного регулирования рынка недвижимости. Представлена этапизация рынка недвижимости в России с 1991 г. до настоящего времени. Выделены основные факторы, определяющие состояние и динамику рынка недвижимости, а также влияющие на спрос и предложение на региональном рынке недвижимости. Рассмотрены составляющие и методы государственного регулирования рынка недвижимости.

Выводы. Анализ системы государственного регулирования рынка недвижимости показывает, что регулирование рынка недвижимости осуществляется в России на всех ветвях государственной власти законодательном, исполнительном и судебном, а также на фе-

¹ **Дергачев Георгий Борисович**, кандидат философских наук, проректор по международным связям, Институт социальных наук (международных отношений, управления и права) (105005, г. Москва, ул. Радио, д. 20, корп. 1); info5@socius.ru

² **Храмешин Сергей Николаевич**, первый проректор, Институт социальных наук (международных отношений, управления и права) (105005, г. Москва, ул. Радио, д. 20, корп. 1); info5@socius.ru

³ **Дадаян Давид Степанович**, кандидат политических наук, Институт социальных наук (международных отношений, управления и права) (105005, г. Москва, ул. Радио, д. 20, корп. 1); info5@socius.ru

деральном, региональном и муниципальном уровнях управления. В то же время каждый из объектов недвижимости имеет свои особенности. В связи с этим есть отличия законодательного регулирования сделок с различными объектами недвижимости.

Ключевые слова: *недвижимость, рынок недвижимости, регулирование рынка недвижимости, факторы, государство, участники (субъекты) рынка недвижимости*

Введение

На данный момент рынок недвижимости в России является одним из самых понятных и открытых рынков. Рынок недвижимости в целом, и рынок аренды жилых и нежилых помещений в Москве и Московской области в частности является самым перспективным и быстро развивающимся, особенно в отдельных его сегментах [2].

Представляет интерес рассмотрения государственного регулирования рынка недвижимости, формирования федеральной и муниципальной инвестиционной политики в сфере жилищного строительства в условиях социально ориентированной рыночной экономики.

Как бы ни были распространены методы рыночного саморегулирования, и как бы ни была велика доля частного сектора в экономике, государство всегда выступает ключевым фактором экономического развития. А состояние экономики зеркально отражается на строительном секторе и рынке недвижимости в целом. Невмешательство государства в инвестиционно-строительную сферу оборачивается серьезными проблемами в экономике. Рынок девелопмента напрямую связан с развитием финансовой и банковской системы. Стоимость денег, сила банков, стабильность экономики, нормативно-правовые акты и инструменты регулирования – всё это очень сильно сказывается на активности рынка недвижимости.

Результаты исследования

Согласно ст. 130 ГК РФ недвижимость – это земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства [1].

К недвижимым относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Недвижимость можно разделить на коммерческую и жилую. Кроме того, рынок жилой недвижимости подразделяется на первичный и вторичный рынки жилья. Жилая недвижимость (жилой фонд) включает в себя жилые дома и жилые помещения. Нежилая недвижимость (нежилой фонд) – в основном это недвижимость предприятий, организаций и учреждений, включающая: производственные площади; торговые площади; складскую недвижимость и офисную недвижимость.

Законодательного определения рынка недвижимости не существует. Однако богатый практический опыт специалистов-практиков и теоретические изыскания в этой области позволили многим авторам предложить свои формулировки.

Рассмотрим некоторые из них, так по мнению В.Р. Аветисян «под рынком недвижимости стоит понимать «систему отношений, возникающих в процессе обмена прав собственности объектов недвижимости на капиталы в условиях конкуренции и контроля...» [3].

Имеет место, в нормативно правовой литературе также следующее определение ... «рынок недвижимости представляет собой систему взаимодействия между покупателем и продавцом, сферу вложения капитала в объекты недвижимости. Рынок недвижимости включает большую совокупность отношений между субъектами по поводу владения, использования и распоряжения недвижимостью: купли, продажи, дарения, наследования, аренды, внесения в уставные капиталы фирм, передачи в залог и т.п. ...» [9].

Рынок недвижимости представляет собой особый социальный институт, своеобразный механизм свободного (в идеале) эквивалентного обмена недвижимостью на деньги. Деятельность такого механизма регламентируется и регулируется рядом правил, которые устанавливаются на государственном уровне. В структуре рынка недвижимости можно выделить такие подвиды, как первичный и вторичный рынки недвижимости. Первичный рынок – это сегмент, на котором объекты недвижимости выступают в качестве товаров впервые. Часто главным продавцом на таком рынке являются федеральные, региональные и муниципальные органы власти, а также компании – застройщики жилья (как жилой, так и нежилой недвижимости). Вторичный рынок недвижимости – это сегмент, на котором недвижимость выступает в роли товара, бывшего «в употреблении», то есть принадлежащего конкретному собственнику (в роли которого может выступать физическое или юридическое лицо) [2].

Субъектами на рынке недвижимости выступают:

- покупатели (юридические и физические лица);
- продавцы (юридические и физические лица, фонд государственного имущества, фонды коммунального имущества и приватизации, органы, уполномоченные местной властью);
- профессиональные участники рынка (риэлторы, оценщики, нотариусы, юристы, застройщики, архитекторы, девелоперы);
- общественные организации;
- государственные органы и другие организации различных прав собственности (министерство юстиции, коммунальные предприятия БТИ, ЖЭКи, паспортные столы, Росреестр) [7].

Регулирование рынка недвижимости государством в общем виде может быть охарактеризовано как постановка задач и выбор стратегии развития, прогнозирование, планирование и проектирование, строительство и реконструкция, регистрация, учет и оценка, эксплуатация и налогообложение, контроль и распоряжения.

Задачами государственного регулирования рынка является необходимость:

- реализовать конституционные права граждан на недвижимое имущество;
- установить нормы и условия работы на рынке недвижимости, отвечающие интересам всех участников данного рынка;
- обеспечить свободное ценообразование;
- создать условия инвестирования в недвижимость;
- защитить участников рынка от мошеннических и преступных действий;
- оздоровить экологическую среду;
- решить жилищные проблемы;
- способствовать справедливому налогообложению [2].

Система государственного регулирования рынка недвижимости состоит из двух основных составляющих: 1) государственные и муниципальные органы и организации; 2) государственные и иные нормативные правовые акты.

В организационном плане государственное регулирование рынка недвижимости осуществляется с помощью следующих групп методов: 1)

административные (методы непосредственного вмешательства); 2) экономические (методы косвенного воздействия) (рис. 1).



Рис. 1. Составляющие и методы государственного регулирования рынка недвижимости [Составлено автором]

Рынок недвижимости в России с 1991 года пережил несколько этапов своего развития (табл. 1).

К основным тенденциям развития рынка недвижимости, как на федеральном, так и на региональном уровне, необходимо отнести:

- переориентацию потребительского спроса в сегмент эконом-жилья;
- совершенствование и дальнейшую проработку законодательства в сфере регулирования строительной отрасли и деятельности риэлторских компаний, для застройщиков это может быть обязательное создание резервного капитала через механизм обеспечения нормативов собственного капитала, для риэлторов — введение лицензирования деятельности;
- развитие рынка арендного жилья вследствие снижения платежеспособного спроса населения на готовое жилье;
- постепенное формирование олигопольной структуры строительного рынка, так как в отрасли остаются только крупные «игроки» со стабильным финансовым положением и наличием достаточных активов;
- дальнейшее активное развитие агрегированных информационных сайтов о недвижимости, что будет способствовать сокра-

Таблица 1

Этапы развития рынка недвижимости в России
[Составлено автором]

Годы	Характеристика
1991–1995 гг.	Стихийный рынок или зарождение рынка. Главной особенностью этого периода является отсутствие юридической основы взаимодействия между участниками рынка
1995–1998 гг.	Рынок приобрел свою четкую структуру и стал спокойней, что позволило игрокам занимать свои ниши с учетом нового законодательства, и неписаных правил рыночных отношений в современной России
1998–1999 гг.	Кризис рынка. Как и большинство молодых рынков, рынок недвижимости, в период дефолта находился в упадке. В результате чего часть игроков покинули данный рынок
1999–2002 гг.	Посткризисное восстановление. В это период рынок начал развиваться и становится клиентоориентированным. Это стало возможным благодаря зарождению среднего класса
2002–2008 гг.	Этап стабильности. Рынок бурно развивался и все больше становился клиентоориентированным. Стали появляться государственные программы, что привлекло на рынок новых потребителей
2008–2010 гг.	Кризис рынка. Мировой кризис в полной мере отразился на рынке недвижимости России. В результате часть крупных игроков были вынуждены покинуть рынок
2010–2011 гг.	Рынок полностью восстановился и вплоть до конца 2014 года продолжал поступательно развиваться
2014 г. – н.в.	Девальвация национальной валюты оказала сильное влияние на развитие рынка. Осенью 2015 года сложилась нетипичная ситуация: покупатели вернулись на рынок для реализации отложенного весной спроса и защиты сбережений от возможного падения рубля. Текущую ситуацию на рынке недвижимости можно описать как затянувшуюся рецессию, т.е. на данный момент, сложившееся положение рассматривается как новая экономическая реальность, к которой придется привыкать как профессиональным, так и другим участникам рынка

щению количества риэлторских компаний и снижению транзакционных издержек на рынке недвижимости [8].

В настоящее время отсутствуют правила и стандарты для риэлторской деятельности, нет нормативно-правовых актов, которые предусматривали бы ответственность за недобросовестное сопрово-

ждение сделок. Это обуславливает отсутствие гарантий получения качественной услуги для добросовестного приобретателя недвижимого имущества [5].

Закон «О риэлторской деятельности в Российской Федерации» мог бы обеспечить унификацию подходов к ее законодательному регулированию на всей территории страны, сбалансированное развитие первичного и вторичного рынков недвижимости, сделать оптимальным взаимодействие всех профессиональных участников рынка и обеспечить наиболее эффективное управление объектами недвижимого имущества. При разработке должны быть уточнены и детализированы формулировки, четко определено правовое положение профессиональных субъектов рынка риэлторских услуг, введены отсутствующее в действующем законодательстве понятия «рынок недвижимости», «риэлторская деятельность», «профессиональный участник риэлторской деятельности», «потребитель риэлторских услуг». Также определены виды услуг, оказываемых риэлтором, в частности, такие функции риэлторов, как деятельность в качестве брокера и дилера на рынке недвижимости, деятельность по предоставлению информационных и консультационных услуг на рынке недвижимости, деятельность по созданию отдельных объектов недвижимого имущества, а также доверительное управление недвижимым имуществом. Нужно отметить, что на законодательном уровне определены механизмы обеспечения качества выполняемых услуг и правовые нормы их осуществления, что можно достичь только при условии высокого профессионализма исполнителей риэлторских услуг [10].

Основные факторы, определяющие состояние и динамику рынка недвижимости можно разделить на три группы: политические; экономические; социальные и демографические.

В качестве основных факторов, влияющих на динамику рынка недвижимости, выступают:

- 1) наличие или отсутствие свободных денежных средств у населения. Данный фактор связан в первую очередь с двумя первыми функциями объекта недвижимости;
- 2) динамика курса национальной валюты. Данный фактор оказывает существенное влияние на изменение склонности населения к сбережению или потреблению, или, в данном конкретном случае, придает дополнительный мотив покупке объекта в условиях высокой инфляции или высоких темпов падения курса национальной валюты;

- 3) уровень привлекательности территории – можно оценить по следующим критериям: а) по уровню жизни населения;
- 4) по уровню инвестиционной привлекательности территории;
- 5) по динамике населения, включая естественную прибыль (убыль) населения и миграционные потоки;
- 6) по степени диверсификации источников пополнения муниципального и регионального бюджета и основных работодателей.

Также непосредственно влияют на привлекательность объекта недвижимости, расположенного в пределах конкретного региона, района, территории:

- а) уровень преступности в данном конкретно взятом регионе и на данной конкретно взятой территории;
- б) территориальное расположение на локальном рынке – пространственные характеристики среды и места расположения, в первую очередь транспортная доступность. В данном случае транспортную доступность можно трактовать в следующих аспектах:
 - транспортная доступность населенного пункта в том случае, если объект недвижимости расположен вне пределов областного города либо районных центров;
 - транспортная доступность района в пределах городской агломерации – в том случае, если объект недвижимости расположен в городе регионального значения;
- в) инфраструктурное обеспечение, включая, главным образом, социальную инфраструктуру [6].

Естественным следствием низкого уровня обеспеченности россиян жильем стало развитие ипотечного кредитования. Одним из факторов влияния государства на региональный рынок недвижимости является субсидирование ставки по ипотеке. В нашей стране процент сделок с жилой недвижимостью с использованием ипотеки невелик, нынешние сделки с недвижимостью лишь на 20% связаны с ипотечным кредитованием [11].

Выводы

Регулирование рынка недвижимости осуществляется в России на всех ветвях государственной власти законодательном, исполнительном и судебном, а также на федеральном, региональном и муниципальном

уровнях управления. В законодательстве складывается единый подход к сделкам с недвижимым имуществом. Он основан на положениях Гражданского кодекса РФ, содержащего специальные нормы, которыми определен общий порядок продажи недвижимости.

В то же время каждый из объектов недвижимости имеет свои особенности. В связи с этим есть отличия законодательного регулирования сделок с различными объектами недвижимости.

Список литературы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ) от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ (в ред. от 29.07.2017 № 259-ФЗ).
2. Рынок аренды жилых и нежилых помещений Москвы и Московской области. Маркетинговое исследование [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.mazm.ru/arenda.pdf> (дата обращения 08.09.2017).
3. *Аветисян В.Р.* Механизм управления инвестиционными процессами на рынке недвижимости: дис. ... канд. эконом. наук. М., 2008.
4. *Бахотский А.Ю., Медовый В.В.* Региональный рынок недвижимости и факторы на него влияющие // Международное научное издание «Современные фундаментальные и прикладные исследования» / International scientific periodical «Modern fundamental and applied researches». 2017. № 1 (24). С. 86.
5. *Бербенева И.Г.* Лицензирование как необходимый элемент государственного регулирования риэлторской деятельности // Вестник Российского государственного гуманитарного университета. 2014. № 15. С. 158–163.
6. *Беспалов М.В., Макаров И.Н., Сотникова Е.А.* Формирование экономического механизма управления региональным рынком жилой недвижимости // Вестник Тамбовского университета. Серия: Гуманитарные науки. 2015. № 9 (149). С. 143.
7. *Дудин М.Н., Лясников Н.В.* О некоторых методологических аспектах моделирования инновационной трансформации социально-экономических систем // МИР (Модернизация. Инновации. Развитие). 2013. № 15. С. 59–63.
8. *Боровских Н.В.* Цикличность развития регионального рынка недвижимости // Альманах современной науки и образования. 2016. № 7 (109). С.25.
9. *Горемыкин В.А.* Экономика недвижимости: учебник. 6-е изд., перераб. и доп. М.: Юрайт, 2011.
10. *Петрова Е.С.* Риэлторская деятельность как профессиональная деятельность по оказанию услуг при совершении операций с объектами недвижимости // Человеческий капитал. 2012. № 3 (39). С. 52.

11. Чащина О.А. Факторы влияния государства на региональный рынок недвижимости // Фундаментальные и прикладные исследования в современном мире. 2017. № 17-2. С. 68.
-

G. B. Dergachev¹, S. N. Khromeshin², D. S. Dadayan³

STATE REGULATION OF THE REAL ESTATE MARKET: FEATURES AND PROBLEMS

Annotation

Purpose: *the purpose of the article is to consider the system of state regulation of the real estate market.*

Materials and methods: *during the study, the main sources of input data were data from the Federal State Statistics Service, legislative and regulatory acts, state programs for the development of the construction sector, and fundamental and applied works of authoritative scientists in this field. The research is based on theoretical methods of scientific knowledge, in particular, the use of methods of synthesis and deduction, as well as methods of empirical cognition.*

Results: *the definition of the real estate market is given. The participants (subjects) of the real estate market are defined. The components and methods of state regulation of the real estate market are given. Presented is the realization of the real estate market in Russia from 1991 to the present. The main factors determining the state and dynamics of the real estate market, as well as affecting the supply and demand in the regional real estate market, are singled out. The components and methods of state regulation of the real estate market are considered.*

Conclusions: *analysis of the state regulation of the real estate market shows that regulation of the real estate market is carried out in Russia on all branches of state power legislative, executive and judicial, as well as at the federal, regional and municipal levels of government. At the same*

¹ **Dergachev Georgii B.**, Candidate of Philosophy, Vice-Rector for International Relations, Institute of Social Sciences (International Relations, Management and Law) (105005, Moscow, ul. Radio, 20); info5@socius.ru

² **Khromeshin Sergei N.**, First Vice-Rector, Institute of Social Sciences (International Relations, Management and Law) (105005, Moscow, ul. Radio, 20); info5@socius.ru

³ **Dadayan David S.**, Candidate of Economic Sciences, Institute of Social Sciences (International Relations, Management and Law) (105005, Moscow, ul. Radio, 20); info5@socius.ru

time, each of the properties has its own characteristics. In this regard, there are differences in the legislative regulation of transactions with various real estate objects.

Keywords: real estate, property market, property market regulation, the factors the government, the participants (actors) of the real estate market

References

1. The Civil Code of the Russian Federation (Civil Code) of November 30, 1994 No. 51-FZ (as amended on July 29, 2017 No. 259-FZ)
2. The rental market for residential and non-residential premises in Moscow and the Moscow region. Marketing research [Electronic resource]. Access mode: <http://www.mazm.ru/arenda.pdf> (circulation date 08.09.2017)
3. Avetisyan V.R. The mechanism of management of investment processes in the real estate market: dis. ... cand. economy. sciences. M., 2008.
4. Bakhotsky A. Yu., Medoviy V.V. Regional real estate market and the factors influencing it. *International scientific publication «Modern Fundamental and Applied Research» / International scientific periodical «Modern fundamental and applied researches»*. 2017; 1(24):86.
5. Berbeneva I.G. Licensing as a necessary element of state regulation of realtor activity. *Bulletin of the Russian State Humanitarian University*. 2014; 15:158–163.
6. Bepalov M.V., Makarov I.N., Sotnikova E.A. Formation of the economic mechanism of management of the regional market of residential real estate. *Bulletin of the Tambov University. Series: The humanities*. 2015; 9(149):143.
7. Dudin M.N., Lyasnikov N.V. On Some Methodological Aspects of Modeling the Innovative Transformation of Socio-Economic Systems. *MIR (Modernization. Innovation. Research)*. 2013; 15:59–63.
8. Borovskikh N.V. Cyclical development of the regional real estate market. *Almanac of modern science and education*. 2016; 7(109):25.
9. Goremykin V.A. Economics of real estate: a textbook. 6th ed., pererab. and additional. Moscow: Publishing House Yurayt, 2011.
10. Petrova E.S. Realtor activity as a professional activity in providing services when performing transactions with real estate objects. *Human Capital*. 2012; 3(39):52.
11. Chaschina O. Factors of state influence on the regional real estate market. *Fundamental and applied research in the modern world*. 2017; 172:68.