

Глава 5

ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

5.1. Плата за землю и налогообложение недвижимости

Объектами налогообложения в сфере недвижимости являются искусственные объекты недвижимости, земельные участки, доходы от продажи объекта недвижимости, отдельные виды деятельности в сфере недвижимости (доверительное управление) и др. Один и тот же объект недвижимости может облагаться налогом одного вида только один раз. Неоспоримое преимущество таких налогов состоит в том, что налоговая база остается сравнительно устойчивой и не зависит от макроэкономических цифр и деловой активности в экономике.

Установлены две формы платы за использование земли: *земельный налог* (до введения в действие налога на недвижимость) и *арендная плата*. Цель введения платы за землю – стимулирование рационального использования, охраны и освоения земель, повышение плодородия почв, выравнивание социально-экономических условий хозяйствования на землях разного качества, развитие инфраструктуры в населенных пунктах, формирование специальных фондов финансирования этих мероприятий.

С 01.01. 2006 г. в соответствии с Земельным кодексом РФ ставки земельного налога высчитывают в процентах от кадастровой оценки земли.¹

В сельской местности земельный налог для промышленных и коммерческих объектов, санаториев, домов отдыха составляет 1,5 % от кадастровой стоимости участка; для физических лиц и производителей сельхозпродукции – 0,3 %.

Обязанность по уплате земельного налога у собственника земельного участка возникает с момента государственной регистрации права

¹ По официальным данным, в стране 32 млн землевладельцев, в ходе проверки было обнаружено еще 8 млн участков, которыми хозяева пользовались, хотя документально они нигде и не числились. В реальном выражении это около 800 тыс. га, в основном владения крестьян и дачников, не оформивших свои права.

собственности на участок. При этом продавец участка остается налогоплательщиком земельного налога до момента государственной регистрации прекращения права собственности. Датой государственной регистрации прав является день внесения соответствующих записей о правах в Единый государственный реестр прав.

Налог на имущество физических лиц, как и земельный, относится к местным налогам и взимается непосредственно с собственника объекта недвижимости. Плательщиками налогов признаются собственники объектов недвижимости (жилых домов, квартир, дач, гаражей и иных строений, помещений и сооружений) независимо от того, пользуются они этой недвижимостью или нет.

Базой для исчисления налога на объекты недвижимости является сумма инвентаризационных стоимостей объектов налогообложения, определяемая органами технической инвентаризации. Инвентаризационная стоимость – это восстановительная стоимость объекта с учетом износа и динамики роста цен на строительную продукцию, работы и услуги.

Налог на объекты недвижимости уплачивается ежегодно по ставкам, устанавливаемым нормативными правовыми актами представительных органов местного самоуправления в зависимости от суммарной инвентаризационной стоимости. Ставки устанавливают в следующих пределах: при стоимости объекта недвижимости до 300 тыс. р. ставка налога – 0,1 %; от 300 до 500 тыс. р. – 0,3 %; свыше 500 тыс. р. – 2 %.

Налоги на имущество физических лиц исчисляются налоговыми органами по месту нахождения объектов налогообложения по состоянию на 1 января каждого года.

Налог на объекты недвижимости не уплачивают пенсионеры, граждане, уволенные с военной службы, выполнявшие интернациональный долг в Афганистане и других странах, родители и супруги военнослужащих, погибших при исполнении служебных обязанностей. Не взимаются налоги с помещений и строений, принадлежащих деятелям культуры, искусства,

собственникам жилых и хозяйственных строений, сооружений площадью до 50 м² и др.

При продаже объектов недвижимости физическим лицом¹ налоги² взимаются со всех доходов, полученных в результате реализации объектов.

Налоговый кодекс предусматривает освобождение от налогообложения сумм, направленных на новое строительство либо приобретение на территории Российской Федерации жилого дома или квартиры в размере фактически произведенных расходов (но не более 600 тыс. р.) без учета сумм, направленных на уплату процентов по ипотечным кредитам.

Налоговому контролю подлежат расходы физических лиц на приобретение объекта недвижимости.³ Налоговый контроль проводится на основе информации от организаций, осуществляющих регистрацию прав на объекты недвижимости и сделок с ними.

Если физическое лицо принимает долевое участие в строительстве жилого дома и по окончании строительства квартира будет передана в его частную собственность без оформления договора купли-продажи, то законодательством не предусмотрено сообщение в налоговый орган о совершении такой сделки.

При дарении объектов недвижимости физическими лицами плательщиками налога являются физические лица, принимающие объекты недвижимости, переходящие в их собственность в порядке дарения. При этом закон не уточняет, от кого физическое лицо может получить подарок, подлежащий обложению налогом: от физического или юридического лица.

Налог с имущества, переходящего физическим лицам в порядке наследования, не взимается. С 01.01.2006 г. доходы, получаемые гражданами, являющимися членами одной семьи или близкими родственниками, при

¹ С 01.01.2001 г. налогообложение доходов физических лиц осуществляется в соответствии с положениями гл. 23 «Налог на доходы физических лиц» Налогового кодекса РФ.

² Ст. 209, 210 НК РФ.

³ Ст. 86.1 НК РФ.

дарении недвижимого имущества, транспортных средств, акций, долей, паев, не облагаются налогом на доходы физических лиц. Для всех остальных действует ставка налога на доходы физических лиц в размере 13 %, которая не зависит от стоимости подарка.

Налог на имущество предприятий относится к категории региональных. Устанавливается он федеральным законом, который определяет максимальную ставку налога, а законодательные органы субъектов Федерации – конкретные ставки в зависимости от видов деятельности предприятий.

Налогом облагаются основные средства (в том числе и объекты недвижимости), нематериальные активы, запасы и затраты, находящиеся на балансе плательщика. Сумма налога определяется как произведение налоговой ставки, действующей на территории субъектов РФ, и стоимости основных средств (объектов недвижимости). Уплата налога на имущество в бюджет должна производиться по месту нахождения организации, ее филиалов и иных обособленных подразделений.

При доверительном управлении, учредителем которого является физическое лицо, плательщиками налога являются физические лица, владеющие имуществом¹ на праве собственности. При доверительном управлении перехода права собственности не возникает. Обязанность по уплате налога на прибыль с доходов, полученных от операций с имуществом, переданным в доверительное управление юридическим лицам, также лежит на учредителе.

Учредитель доверительного управления исчисляет и уплачивает налог на прибыль от операций с имуществом, переданным в доверительное управление, согласно закону РФ «О налоге на прибыль предприятий и организаций».

Продажа предприятия как имущественного комплекса облагается налогом на добавленную стоимость. Налоговую базу определяют отдельно по каждому виду активов предприятия. Если предприятие продано по цене ниже

¹ Ст. 1 закона РФ «О налогах на имущество физических лиц» от 09.12.1991 г. № 2003–1.

балансовой стоимости реализованного имущества, для налогообложения применяют поправочный коэффициент, рассчитанный как отношение цены реализации предприятия к балансовой стоимости указанного имущества. Для налогообложения цену каждого вида имущества принимают равной произведению ее балансовой стоимости на поправочный коэффициент.

Существующая налоговая система имеет массу недостатков, затрудняющих эффективное использование земель поселений, зданий и сооружений, а налог на имущество предприятий не способствует внедрению новых технологий и тормозит инвестиции в модернизацию основных фондов. Введение консолидированного налога на недвижимость на основе рыночной стоимости объектов недвижимости снизит налоговую нагрузку на активную часть основных фондов, освободит от налогообложения машины, оборудование, часть оборотных средств (которые входят в налоговую базу налога на имущество организаций, но не являются объектами недвижимости).

Единый налог на недвижимость предусмотрен специальной частью Налогового кодекса взамен действующих налогов на имущество организаций и физических лиц и земельного налога.¹

Проработка различных вариантов показала, что единовременная замена земельного и имущественных налогов налогом на недвижимость невозможна, для этого необходим переходный период.²

На первом этапе переход к налогу на недвижимость разрешен только для юридических лиц, которые являются полными собственниками земельных участков и расположенных на них объектов. Таким образом стимулируется выкуп земель и появляется возможность сбалансировать доходы бюджета в условиях сокращения налоговой базы за счет выпадения активной части капитала (движимого имущества).

¹ Концепция его введения отрабатывается в ходе эксперимента, предусмотренного федеральным законом № 110-ФЗ от 20.07.97 г. «О проведении эксперимента по налогообложению недвижимости в городах Великом Новгороде и Твери».

² С 01.01. 2000 г. налог на недвижимость введен в Великом Новгороде решением Городской думы на основании соответствующего закона Новгородской области.

Чем эффективнее используется земля (высокий удельный вес машин, оборудования, оборотных средств), тем выгоднее ее выкупить. При продаже земель решаются задачи стимулирования эффективных землепользователей и вложений в модернизацию производства при одновременном соблюдении интересов бюджета. Муниципалитеты, продавая землю, сохраняют стабильный источник доходов в виде процента от рыночной стоимости объектов недвижимости и устанавливают стабильные и прозрачные правила оборота недвижимости, стимулируют расширение класса собственников. С другой стороны, стабильное налогообложение защищает владельцев объектов недвижимости и их инвестиции от резких изменений налогового бремени, имеющих место при индексации ставок земельного налога федеральными решениями, а также стимулирует вложения в обновление производственной базы, внедрение новых технологий, развитие территорий. Еще одним доводом в пользу консолидированного налога является более справедливое распределение налогов, которое должно быть увязано с реальной стоимостью объектов недвижимости с учетом социально-экономических ограничений (в частности, платежеспособности населения).

Формирование единого объекта жилой недвижимости – здание/квартира и земля/земельная доля – позволяет рассматривать собственника такого объекта как полноценного участника рынка недвижимости.

5.2. Государственная регистрация прав на недвижимость

Гражданский кодекс РФ создал систему государственной регистрации прав на объекты недвижимости. С принятием и введением федерального закона «О регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» определены значения и правовые последствия регистрации прав на объекты недвижимости, установлены основные начала, порядок и основания для принятия решений регистрирующим органом.

В ГК РФ и в Законе о регистрации словосочетание «регистрация прав на недвижимость» всегда сопровождается определением «государственная». Этим подчеркивается, что *регистрация объектов недвижимости* является функцией государства. Соответственно и осуществлять свои функции государство может только через свои органы и учреждения. *Делегирование* государственных функций коммерческим структурам, даже учрежденным государством и находящимся в его собственности, *недопустимо*. Тем более недопустимо придание государственной функции характера коммерческой деятельности. Государство, осуществляя свои функции через свои органы, не дает этим органам права получать от граждан и юридических лиц платежи за предоставление информации о зарегистрированных правах. В соответствии с Налоговым кодексом РФ за регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним взимается госпошлина. Получение же коммерческими структурами платы за выполнение государственной функции является правонарушением.

Регистрация объекта недвижимости и регистрация прав – это два разных вида деятельности, требующих различных методов и знаний в абсолютно разных областях. Так, описания объектов недвижимости, которые существуют независимо от прав на них, требует технических знаний, а установление прав на них – это юридическая практика.

Взаимосвязь регистрации объекта недвижимости и регистрации права на него обусловлена взаимосвязью объекта правоотношения собственности и самого этого правоотношения. Правоотношение характеризуется взаимосвязью субъектов по поводу объектов недвижимости. Без объекта недвижимости правоотношение становится беспредметным, в то время как отсутствие правоотношений по поводу объекта недвижимости не делает этот объект несуществующим.

Государственная регистрация прав на объект недвижимости и сделок с ним – юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на

него в соответствии с ГК РФ. Это легализация для гражданского оборота сделок и порождаемых ими прав и обязанностей, а также иных оснований возникновения прав и обязанностей.¹ Основным содержанием этой деятельности является юридический анализ документов, представляемых для принятия решения о государственной регистрации прав.

Закон о государственной регистрации детально регламентирует и устанавливает порядок регистрации, последовательно определяя ее стадии. Порядок государственной регистрации – это совокупность норм, регулирующих отношения между государством в лице регистрирующего органа и лицом, обращающимся за регистрацией.

Вещные права являются абсолютными, т. е. субъекты таких прав могут осуществлять свои правомочия самостоятельно, без содействия третьих лиц. Поэтому любое вещное право, регламентируемое ГК РФ, должно быть зарегистрировано.

Издание государственного акта служит основанием для возникновения прав и обязанностей. Государственная регистрация определяет в конкретных случаях время возникновения прав.

Главная задача государственной регистрации – защита имущественных прав на объекты недвижимости участников гражданского оборота. Ни один собственник не может быть уверен в действительности своих прав на объекты недвижимости при отсутствии регистрации. Функцией института государственной регистрации является также предупреждение и пресечение правонарушений и преступлений в сфере отношений, связанных с недвижимостью.

Регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права для всех лиц, если она не оспорена в судебном порядке.

Для решения проблем регистрации, координации и контроля сделок с объектами недвижимости путем введения единого реестра регистрации прав

¹ Ст. 8 п. 1 ГК РФ.

по субъектам РФ создан единый орган регистрации сделок с недвижимостью – Федеральная регистрационная служба (Росрегистрация), входящая в структуру Министерства юстиции РФ. В регионах созданы главные управления, входящие в состав Росрегистрации (ГУ ФРС).

Государственная регистрация производится по единой системе записей по каждому объекту недвижимости в Едином государственном реестре прав (ЕГРП) на недвижимое имущество и сделок с ним, который хранится бессрочно. Это исключает возможность афер с объектами недвижимости.

ЕГРП содержит информацию о существующих и прекращенных правах на объекты недвижимости, данные об указанных объектах и сведения о правообладателях. Неотъемлемой частью ЕГРП являются дела, включающие в себя правоустанавливающие документы на объекты недвижимости и книги учета документов.

Дело правоустанавливающих документов открывается на каждый объект недвижимости, который идентифицируется тем же номером, что и соответствующий раздел ЕГРП. В дело помещают все документы, поступающие для регистрации прав на указанный объект.

Книги учета документов содержат данные о принятых на регистрацию документах об объекте недвижимости, правообладателях, регистрируемом праве и заявителях; выданных свидетельствах о государственной регистрации прав; выписках о справках из ЕГРП и об иных документах.

Идентификация земельного участка осуществляется по кадастровому номеру, присвоенному органом, который занимается ведением государственного земельного кадастра.

Если объекту недвижимости не присвоен кадастровый номер, его идентификация в ЕГРП осуществляется по условному номеру, который присваивается ему органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, на основании нормативного правового акта федерального органа исполнительной власти в области юстиции.¹

¹ См. Инструкцию о порядке присвоения при проведении государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним объектам недвижимого

ЕГРП состоит из разделов, идентифицированных кадастровым или условным номером определенного объекта недвижимости¹ (рис. 5.1). Каждый раздел состоит из трех подразделов, т. е. законом установлена трехзвенная классификация объектов недвижимости:

первое звено – земельный участок;

второе – здания, сооружения и иные объекты недвижимости, связанные с землей;

третье – объекты, входящие в состав здания, сооружения (квартиры,² нежилые помещения и иные объекты).

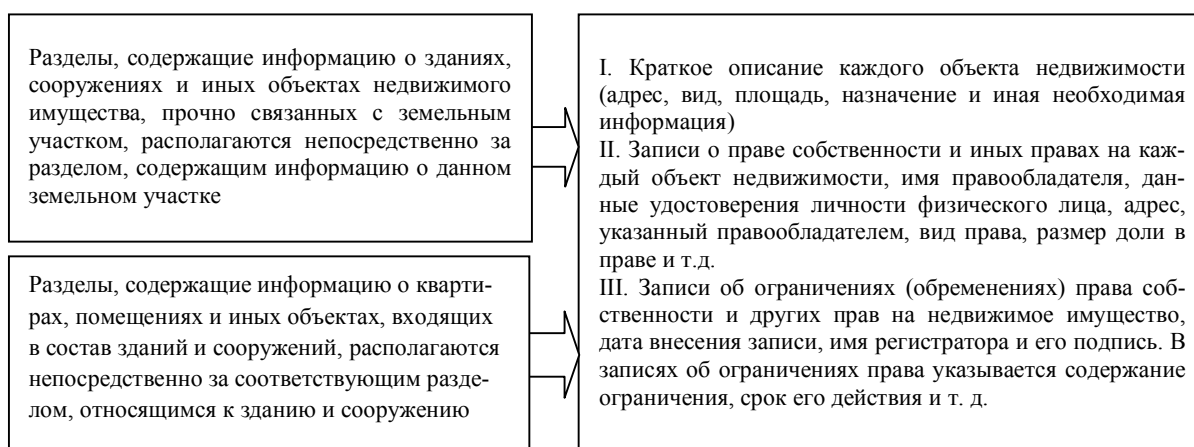


Рис. 5.1. Структура Единого государственного реестра прав на объекты недвижимости

При подаче заявления о государственной регистрации права, ограничения (обременения) права или сделки с объектом недвижимости в графу «Особые отметки» ЕГРП вносится запись о данном заявлении, которая указывает на существование правопритязаний в отношении данного объекта.

Регистрация ограничений (обременений) права собственности и иных вещных прав правами третьих лиц может проводиться по инициативе правообладателей или приобретающих указанные права лиц. Если ограничение регистрируется не правообладателем, обязательно уведомление

имущества условных номеров, которым в установленном законодательством Российской Федерации порядке не присвоен кадастровый номер (утв. Приказом Минюста РФ от 08.12.2004 г. № 192, вступившим в силу с 01.01.2005 г.).

¹ Ст. 12, п. 6 Закона о регистрации.

² Комната в квартире не может быть объектом недвижимости, ибо она рассматривается как неделимый объект и ее раздел в натуре невозможен без изменения ее назначения как жилого помещения, пригодного для постоянного или временного проживания.

правообладателя о зарегистрированном ограничении. Регистрация ограничений права возможна только при наличии регистрации ранее возникших прав на данный объект в ЕГРП.¹

ЕГРП ведется на бумажных носителях, а в тех районах (городах), где имеются возможности, и на магнитных носителях. При несоответствии записей на бумажном и магнитном носителях приоритет имеет запись на бумажном носителе.

Регистрация возникновения и перехода прав на объекты недвижимости удостоверяется свидетельством, а регистрация договоров и иных сделок – специальной регистрационной надписью на документе, выражающем содержание сделки. Форма свидетельств и специальной надписи устанавливается правилами ведения ЕГРП.

5.3. Процедура государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ней

Закон о государственной регистрации детально регламентирует и устанавливает порядок регистрации, последовательно определяя ее стадии (рис. 5.2).

Отношения по регистрации прав на объекты недвижимости регулируются только актами федерального законодательства.

Государственную регистрацию прав на объекты недвижимости осуществляет ГУ ФРС² по месту нахождения объекта недвижимости.

Поскольку право собственности возникает не с момента заключения соглашения, а с момента государственной регистрации сделок, то проверяться должен именно переход права на объект недвижимости.

¹ Ст. 13, п. 2 Закона о регистрации.

² Регистрацией недвижимого имущества в Санкт-Петербурге и Ленинградской области занимается Главное управление Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области (ГУ ФРС).



Рис. 5.2. Стадии регистрации объектов недвижимости

Регистрационная процедура начинается с приема регистратором от заявителя пакета документов и после уплаты государственной пошлины. Помимо этого, к каждому типу сделки необходимо приложить свой комплект документов, соответствующий сделке, и опись, заверенную подписью заявителя.

При поступлении в ФРС заявлений и документов на государственную регистрацию перехода права на один из объектов недвижимости, находящийся в другом регистрационном округе, ФРС направляет сообщение об этом в учреждение юстиции по регистрации прав, на территории регистрационного округа которого расположен объект сделки, и запрашивает у поименованного выше учреждения юстиции сведения о зарегистрированном праве на соответствующий объект недвижимости, о зарегистрированных ограничениях

(обременениях) права, а также о наличии правопритязаний на данный объект недвижимости. Срок ответа на запрос составляет 5 дней.

Сроки рассмотрения, приостановки и прекращения заявки по закону – 30 дней.

Приказом по Министерству юстиции предусматривается возможность ускоренной регистрации – путем трехступенчатой системы ходатайств: сокращения срока до 10 календарных дней, до недели и менее недели. На величине пошлины сокращение срока не сказывается. Но при этом необходимо документальное подтверждение необходимости ускорить рассмотрение. Например, если ускоренная регистрация прав на жилье необходима для того, чтобы прописать детей до начала учебного года, или в том случае, если человек куда-то уезжает.

Если при проведении юридической экспертизы возникают замечания, которые можно и нужно устранить, заявителю предоставляется право в месячный срок (по письменному заявлению – в срок до 3 месяцев) привести комплект документов в соответствие с требованиями. При этом государственная регистрация прав приостанавливается на месяц, например при недостатке документов. Если в течение месяца документы не будут представлены, регистрация останавливается. В дальнейшем всю процедуру придется начинать сначала (в том числе и уплату пошлины). Регистрация приостанавливается и на основании заявления правообладателя, но не более чем на три месяца. Подача такого заявления прерывает течение срока, указанного выше. Срок, истекший до подачи указанного заявления, не засчитывается в новый срок.

Не являются основанием для отказа в государственной регистрации отсутствие или незаконченность работ по кадастровому учету земельного участка или наличие судебного спора о границах участка. Не допускается при регистрации незаконченность работ по учету зданий, сооружений и их отдельных частей.

При отказе в государственной регистрации прав заявителю в письменной форме в срок не более пяти дней по окончании срока, установленного для рассмотрения заявления, направляется сообщение о причине отказа, а копия указанного сообщения помещается в дело правоустанавливающих документов. Отказ в регистрации прав может быть обжалован в суде.

Если при регистрации прав допущена техническая ошибка, ее исправляют только при отсутствии оснований полагать, что исправление может причинить ущерб или нарушить законные интересы правообладателей или третьих лиц, которые полагались на соответствующие регистрационные записи. В противном случае исправление ошибки производится по решению суда.

Технические ошибки в записях исправляют в трехдневный срок по решению регистратора прав после их обнаружения или получения от любого лица в письменной форме заявления об ошибке. Участники отношений при регистрации в такой же срок в письменной форме получают информацию об исправлении технической ошибки.

После признания поданных документов соответствующими установленным требованиям регистратор вносит необходимые записи в ЕГРП. С этого момента право (обременение права) – возникновение, переход или прекращение такового – и/или сделка считаются зарегистрированными.

В установленный законом срок при соблюдении всех условий регистрации заявителю возвращают документы, отправленные на регистрацию (за исключением экземпляров, оставленных в архиве ФРС) и выдают свидетельство о государственной регистрации объекта недвижимости.

Оформление и выдачу повторного свидетельства производят только при наличии по объекту недвижимости соответствующей записи о зарегистрированном праве. В повторное свидетельство вносят сведения о зарегистрированных правах, ограничениях (обременениях) прав, имеющиеся в деле правоустанавливающих документов на дату выдачи повторного свидетельства (дату заполнения свидетельства и его подписания регистратором прав).

В случае разделения, слияния или выделения объекта недвижимости записи о вновь образованных объектах вносят в новые разделы ЕГРП и открывают новые дела правоустанавливающих документов с новыми кадастровыми номерами. В новых разделах ЕГРП и новых делах правоустанавливающих документов делают ссылки на разделы и дела, относящиеся к ранее существовавшим объектам недвижимости.

5.4. Законодательная основа имущественно-земельных отношений

В соответствии с Конституцией РФ земельное законодательство¹ является предметом ведения РФ и субъектов РФ и состоит из Земельного кодекса РФ,² иных федеральных законов и принимаемых в соответствии с ними законов субъектов РФ. Иные акты, содержащие нормы земельного права, могут издавать Президент РФ, Правительство РФ, органы исполнительной власти субъектов РФ, а также местного самоуправления. В сфере недвижимости роль региональных и муниципальных нормативных актов более значима, чем в других секторах рыночной экономики.

Федеральное законодательство. Земля как объект недвижимости имеет особый правовой статус и служит объектом специфических общественно-экономических отношений. Земельная реформа началась в 1991 г. с принятием закона «О земельной реформе» и Земельного кодекса РСФСР. Земельный кодекс ликвидировал исключительную государственную монополию на землю и установил различные формы собственности на землю, в том числе и частную.

В октябре 1991 г. принят закон РСФСР «О плате за землю», который закрепил любое использование земли в России только на платной основе. Плата

¹ Ст. 72, п. 1 п. «к» Конституции РФ.

² Земельный кодекс Российской Федерации принят Государственной Думой 28.09.2001 г., одобрен Советом Федерации 10.10.2001 г. и подписан Президентом Российской Федерации 25.10.2001 г. ЗК РФ введен в действие согласно ст. 1 федерального закона от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», т. е. с даты официального опубликования – 30.10.2001 г. (Российская газета. 30.10.2001 г. № 211–212).

за землю осуществляется в форме земельного налога, арендной платы и нормативной цены земли, причем размер платы не зависит от результатов хозяйственной деятельности собственника или землепользователя. Постановлением Правительства РФ от 30.05.1993 г. был утвержден «Порядок купли-продажи гражданами Российской Федерации земельных участков», а в июне 1993 г. Комитет РФ по земельным ресурсам и землеустройству разработал типовой договор купли-продажи земельного участка – купчую.

При регулировании земельных отношений применяют принцип разграничения действия норм гражданского и земельного законодательства в части регулирования отношений по использованию земель, а также принцип государственного регулирования приватизации земли.

Региональное законодательство. Для оперативного решения региональных проблем, связанных с управлением и распоряжением земельными ресурсами, субъекты Федерации на основе федерального законодательства принимают свои законы. Например, на федеральном уровне не определено понятие «управление недвижимостью», в то время как в регионах оно используется. Наибольший интерес представляют законы и другие правовые нормативные акты Москвы, Санкт-Петербурга, Московской, Ленинградской, Калининградской, Саратовской, Свердловской областей и ряда других регионов. В регионах самостоятельно формируется стратегия управления рынком недвижимости и создается необходимое законодательное, нормативно-правовое, информационное, организационное и финансовое обеспечение. Например, органы исполнительной власти Санкт-Петербурга и Самары выбрали в качестве основной формы земельных отношений передачу в собственность городских земельных участков. Некоторые регионы, рассматривающие городские земли как ограниченный, невозпроизводимый ресурс исключительно высокой ценности, считают аренду городских земель приоритетной формой земельных отношений. Именно такая форма землепользования получила преимущественное развитие в Москве,

Екатеринбурге, Волгограде, Калининградской, Ленинградской и других областях.

Законодательство о местном самоуправлении и местные нормативные правовые акты. В соответствии с Конституцией РФ местное самоуправление в РФ обеспечивает самостоятельное решение населением вопросов (ст. 132, ч. 1) владения, пользования, распоряжения (ст. 130, ч. 1) и управления муниципальной собственностью.

Управление муниципальной недвижимостью входит в компетенцию органов местного самоуправления. Федеральный закон «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» от 28.08. 1995 г. № 154-ФЗ устанавливает, что экономическую основу местного самоуправления составляет муниципальная собственность. В ее состав включены муниципальные земли и другие природные ресурсы, средства местного бюджета, имущество органов местного самоуправления, а также муниципальные предприятия, организации, банки и прочее движимое и недвижимое имущество. Органы местного самоуправления обладают широким кругом полномочий в области земельных отношений, строительства, зонирования и планировки, развития производственной и социальной инфраструктуры. Контроль за землепользованием также является предметом ведения местного самоуправления.¹

Главным принципом Земельного кодекса провозглашен приоритет охраны земель. Этот принцип основан на положении Конституции (ст. 9) о том, что земля и другие природные ресурсы используются и охраняются в РФ как основа жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории, и только во вторую очередь земля является объектом недвижимости. Соответственно владение, пользование и распоряжение

¹ Согласно ст. 71, пп. «е» и «ж» Конституции РФ, установление основ федеральной политики и федеральных программ в области экономического развития РФ, а также правовых основ единого рынка относится к сфере ведения Российской Федерации. При этом федеральные программы не должны нарушать конституционный принцип самостоятельности местного самоуправления в пределах его полномочий (ст. 12 Конституции).

земельными участками может осуществляться собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде.¹

Следующий важнейший принцип ЗК – судебный порядок разрешения земельных споров.

Немаловажную роль в законе играет принцип платного землепользования. Формами платы являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.

Имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено законодательствами земельным, водным, лесным, о недрах, охране окружающей среды и др.²

Общие положения о праве собственности и других вещных правах на земельные участки установлены в гл. 17 ГК РФ.³

Таким образом, ЗК РФ необходимо рассматривать в неразрывной связи с нормами ГК РФ.

В соответствии с ЗК РФ приватизация здания (строения, сооружения) проводится только вместе с приватизацией земельного участка, за исключением случаев, когда отчуждаемая часть здания (строения, сооружения) не может быть выделена в натуре вместе с частью земельного участка или данный земельный участок изъят из оборота либо ограничен в обороте. Не допускается отчуждение земельного участка без находящегося на нем здания, если они принадлежат одному лицу. Таким образом, *земельный участок и расположенный на нем объект недвижимости* фактически объявляются

¹ Ст. 210, п. 3 ГК РФ.

² Это правило полностью корреспондирует со ст. 129, п. 3 ГК РФ, согласно которому земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться иными способами в той мере, в какой их оборот допускается федеральными законами о земле и других природных ресурсах.

³ Введена в действие федеральным законом от 16.04.2001 г. № 45-ФЗ «О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации» и ФЗ «О введении в действие части первой Гражданского кодекса Российской Федерации».

единым имущественным комплексом и только в таком виде могут быть предметом гражданско-правовых сделок (купли-продажи, ипотеки и пр.).

5.5. Программы экономического и социального развития на рынке жилой недвижимости

Одним из главных способов регулирования рынка недвижимости является разработка и реализация системы программ федерального и регионального значения. Все программы можно разделить на три категории: федеральные целевые; региональные, действующие в рамках федеральных целевых; региональные, действующие только на территории отдельного региона.

Главной федеральной целевой программой в области развития жилищного строительства в России является новая федеральная целевая программа «Жилье», в которой определяется долгосрочная государственная жилищная политика в новых экономических условиях и предлагается комплексное решение проблемы перехода к устойчивому функционированию и развитию жилищной сферы.

Федеральной целевой программе «Жилье» придан статус национальной. Она включает федеральную целевую программу «Жилище» на 2002–2010 гг., национальный проект «Доступное, комфортное жилье – гражданам России на 2006–2010 гг.». Государственным заказчиком программы является Федеральное агентство по строительству и жилищно-коммунальному комплексу – Росстрой.

Новая федеральная целевая программа (ФЦП) «Жилье» предусматривает двукратное увеличение объемов жилищного строительства¹ и снижение ставки по ипотечным кредитам в два раза. Она включает перечень и тех мер, которые должны быть реализованы в рамках национального проекта по доступному жилью. В рамках ФЦП «Жилье» предполагается «снять ряд вопросов,

¹ Программой предполагается к 2010 г. увеличить ежегодные объемы строительства жилья с 40 до 80 млн м², благодаря этой программе более 200 тыс. семей должны быть обеспечены жильем.

связанных с реформой коммунального хозяйства и подготовкой территории для будущей застройки».

Национальный проект «Доступное и комфортное жилье гражданам России» включает четыре подпрограммы:

обеспечение земельных участков коммунальной инфраструктурой в целях жилищного строительства;

модернизация объектов коммунальной инфраструктуры;

обеспечение жильем молодых семей;

выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством.

Реальные средства пойдут по двум направлениям: на стимулирование спроса и на стимулирование предложения. Первый путь – это ипотечное кредитование и дотации малоимущим слоям населения. Второй – механизмы, регламентирующие продажу земли и ее инженерную подготовку.

Региональные программы экономического и социального развития на рынке жилья направлены:

на формирование и стабильное функционирование вторичного рынка жилой недвижимости;

развитие отдельных территорий;

развитие малоэтажного строительства объектов недвижимости;

формирование предпосылок для развития рынка недвижимости в сельской местности.

Например, в рамках федеральной целевой программы «Жилище» будет реализована программа «Свой дом». Ее цель – создание организационных, финансовых и правовых предпосылок для обеспечения доступным жильем граждан, в том числе в сельской местности, с привлечением их собственных средств.

Влияние программ на остальные объекты недвижимости является косвенным и заключается в формировании условий для развития

соответствующих секторов рынка недвижимости и улучшения уровня инвестиционного климата в том или ином секторе.