AgEcon SEARCH
RESEARCH IN AGRICULTURAL & APPLIED ECONOMICS

The World's Largest Open Access Agricultural & Applied Economics Digital Library

This document is discoverable and free to researchers across the globe due to the work of AgEcon Search.

Help ensure our sustainability.

Give to AgEcon Search

AgEcon Search
http://ageconsearch.umn.edu
aesearch@umn.edu

*Papers downloaded from **AgEcon Search** may be used for non-commercial purposes and personal study only. No other use, including posting to another Internet site, is permitted without permission from the copyright owner (not AgEcon Search), or as allowed under the provisions of Fair Use, U.S. Copyright Act, Title 17 U.S.C.*

No endorsement of AgEcon Search or its fundraising activities by the author(s) of the following work or their employer(s) is intended or implied.

ГОСУДАРСТВЕННОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ СФЕРЫ УСЛУГ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ В РОССИИ

АЛЕКСАНДР МЕДОВЫЙ, К.Т.Н.

Международная Академия Финансовых Технологий, Россия

Title: *STATE REGULATION OF SERVICES IN REAL ESTATE MARKET OF RUSSIA*

JEL Classifications: L85, L88

Key words: State regulation, real estate market

Annotation: The paper defines role of state in regulation framework of real estate market of Russia. Factors influencing on decreasing state regulatory level are analyzed. The author describes role and significance of administrative and economic methods of state regulation in real estate market. Some policy measures are recommended to improve regulatory environment.

Роль и место государственного регулирования сферы услуг на рынке недвижимости, по нашему мнению, определяются рядом основных факторов.

Во-первых, переход к рыночной экономике обуславливает безусловное и сиюминутное снижение уровня государственного регулирования и повышение уровня рыночных форм регулирования. Российская экономика всегда характеризовалась повышенной ролью государственного регулирования. Кроме того, для России характерно наличие исторических традиций, централизации регулирования и управления.

Во-вторых, в условиях любой нестабильности, в частности в условиях глобального финансового кризиса, роль государства как стабилизирующего фактора неизбежно возрастает. Государство должно выполнять системообразующую функцию, определяя параметры будущей социально-экономической системы, темпы и направление реформирования регулирования отраслей.

В-третьих, уровень доверия к институтам государственной системы несравненно более высок, чем к институтам частного характера, так как обращение к негосударственным институтам порождает высокую степень недоверия, а участие государства повышает степень доверия к институтам рыночной системы

В-четвертых, некоторые системы, которые присущи рыночной экономике, в современных условиях оказались изначально под контролем государства либо в силу традиций, либо в силу маловыгодности отрасли, поэтому могли эффективно действовать и развиваться только с поддержкой государства.

В-пятых, неразвитость рыночной инфраструктуры, привела к возникновению дистанции в уровне экономического и социального развития между регионами, в частности сформировались разные уровни удельных стоимостей недвижимости, а следовательно обусловили выгодность или невыгодность инвестиционных сделок с ней.

Основываясь на мировом опыте исследования государственного регулирования экономических процессов, определим сущность государственного регулирования сферы услуг на рынке недвижимости в теоретическом и практическом аспектах.

С точки зрения теории государственное регулирование сферы услуг на рынке недвижимости - это совокупность экономических отношений хозяйствующих субъектов, обеспечивающих целостность, сбалансированность и устойчивость вышеназванного рынка, а также наиболее эффективное управление рынком услуг.

Система мер государственного регулирования обеспечивает воздействие государства путем направленного действия государственных органов на совокупность экономических отношений, выраженных в экономических законах и закономерностях развития экономики.

Как известно, целенаправленное государственное воздействие государства на сферу услуг на рынке недвижимости осуществляется прямыми (административными) и косвенными (экономическими) методами. Методы прямого (административного) государственного регулирования применимы ко всем участникам рынка и выражены в системах лицензирования деятельности, поддержания порядка на рынке. Прямое регулирование представляет собой совокупность органов, осуществляющих регулирование и системы правовых норм, на основании которых производится регулирование.

Регулирование рынка недвижимости косвенными методами осуществляется проведением определенной валютной, налоговой, бюджетной политики, определенной системой управления государственной и муниципальной собственностью, а также политикой в смежных областях, в частности жилищно-коммунальном хозяйстве.

Специфика деятельности участников рынка недвижимости позволяет органам государственного регулирования применять различные методы

функционального и институционального регулирования (Дохина, 2009).

Методы институционального регулирования направлены, прежде всего, на регулирование содержания и функций отдельных конкретных институтов, прежде всего института собственности и направлены на повышение качества управления ими. Институциональное регулирование, направлено, например, на предупреждение банкротств и финансовой несостоятельности субъектов государственного регулирования и на обеспечение стабильности их функционирования на рынке. Такими методами институционального регулирования являются, например, установление требований к размеру собственного капитала субъектов рынка, к структуре активов и пассивов, к требованию и размеру обязательного имущественного страхования и страхования гражданской ответственности. Институциональное регулирование является основой регулирования и широко применяется в сфере услуг с целью защиты определенных финансовых интересов участников рынка.

Методы функционального регулирования, в отличие от методов институционального регулирования определяют правила совершения отдельных операций на рынке (т.е. выполнения определенных функций).

В большинстве случаев для защиты интересов клиентов в сфере услуг на рынке недвижимости акцент ставится на вопросе порядка и качества обслуживания клиентов профессиональными участники рынка, поэтому методы функционального регулирования преимущественно используются для регулирования рынка. Таким образом, очевидна необходимость принятия стандартов профессиональной деятельности субъектов сферы услуг рынка недвижимости, которые определяют порядок оказания услуг и регламентируют стандарты качества. Весь вопрос в соотношении мер государственного регулирования в области стандартизации деятельности и мер саморегулирования отрасли общественными объединениями.

Методы функционального регулирования сферы услуг на рынке недвижимости, связанные с установлением правил совершения операций на рынке, пересекаются с вопросами профессиональной этики. Именно по вопросам соблюдения этических норм и обычаев делового оборота среди участников рынка интересы профессиональных участников и государственные интересы совпадают, что позволяет использовать функциональное регулирование в качестве метода воздействия для решения текущих вопросов саморегулирования.

Государственное регулирование сферы услуг на рынке недвижимости должно сочетаться с саморегулированием. При этом необходимость государственного регулирования обусловлена тем, что государство выступает не только как регулятор, но и как крупнейший собственник недвижимости и участник рынка недвижимости. Таким образом, государственное регулирование рынка недвижимости должно строиться на подборе баланса между управлением правами собственности на недвижимость, созданию и управлению эффективными механизмами рынка недвижимости, регулирования сферы услуг на рынке недвижимости (Полянский и Соловьев, 2001).

В связи с тем, что положение и роль сферы услуг на рынке недвижимости является исключительно важной, определенный интерес представляет анализ принципов и задач ее регулирования на федеральном, республиканском, местном и муниципальном уровне управления. Положение сферы услуг на рынке недвижимости определяется ее спецификой, так как услуги проникают на рынок недвижимости гораздо труднее, чем товары. Тем не менее, если речь идет о таком специфическом товаре, как недвижимость, то в отличии от других рынков сфера услуг на рынке недвижимости более тесно связана с недвижимостью как товаром. Последнее объясняется сложностью оформления прав собственности, значительными трансакционными издержками, невозможностью без специальных знаний осуществлять операции на данном рынке и регистрировать права собственности, без перехода которых к другим субъектам невозможно представить себе нормальное функционирование рынка недвижимости.

На федеральном уровне наиболее важные меры регулирования сферы услуг на рынке недвижимости должны быть направлены на установление и поддержание стандартов и правил обслуживания или создания институтов. Данные институты должны быть способны стимулировать создание и поддержание стандартов и правил оказания услуг, мер противодействия иностранным конкурентам и, одновременно, продвижение экспорта услуг. Хотя в данном случае этот вопрос достаточно проблематичен из-за того, что в большинстве правовых систем, в том числе и российской существует жесткая привязка самой услуги к месту нахождения недвижимости, где и осуществляется регистрация права.

Основной формой осуществления государственной политики и поддержки малого предпринимательства в сфере услуг на рынке недвижимости зарубежных стран являются целевые государственные программы, подкрепленные материальными, кадровыми, информационными и иными ресурсами. К сожалению, в России до сих пор отсутствуют государственные программы поддержки участников рынка недвижимости.

На уровне регионального управления регулирования сферы услуг государственная политика включает в себя в значительной мере выбор стратегии и тактики социальной политики, форм, экономических методов и рычагов воздействия на

развитие сферы услуг. Разработаны или находятся в стадии разработки целевые программы по развитию сферы услуг.

Экономические методы управления сферой услуг на рынке недвижимости включают:

- систему налогообложения недвижимости и сделок с недвижимостью, льготы по налогам (установление ставок налогов, порядка их начисления и уплаты, освобождение от налогов, предоставление налоговых вычетов);

- политику учетной ставки центрального банка (имеет значение при сделках с ипотечным покрытием);

- регулирование выпуска и обращения жилищных сертификатов и ценных бумаг на рынке недвижимости;

- предоставление нуждающимся в улучшении жилищных условий гражданам, безвозмездных субсидий для покупки и строительства квартир и домов на коммерческой основе;

- реализацию государственных целевых программ поддержки сферы услуг на рынке недвижимости;

- внешнеэкономическую деятельность в части разработки системы оказания услуг во внешнеэкономических сделках на рынке недвижимости.

Нужно признать, что на текущем этапе развития отечественного рынка недвижимости государственное регулирование риэлторской деятельности в России далеко от совершенства. Нельзя утверждать, что в России деятельность риэлторов государством никак не регулируется. Так, Гражданский кодекс Российской Федерации и Федеральный Закон «О регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» регламентируют как обязательность регистрации права и перехода права собственности на недвижимое имущество, так и порядок признания ранее возникших прав на объекты недвижимости, регулирует порядок совершения сделок и регистрации обременений прав. Помимо этого, деятельность риэлторов регламентируется положениями налогового и финансового законодательства. Государственное регулирование деятельности риэлторов в России должно быть таким же, как и во всех цивилизованных странах с развитым рынком недвижимости. Прежде всего, это лицензия на право предоставлять риэлторские услуги. Лицензия должна выдаваться только тем, кто пройдет курс обучения и сдаст единый, (он может быть и региональным) государственный экзамен.

Закон, регулирующий деятельность риэлторов, необходимо принять с учетом опыта работы ведущих риэлторских фирм России. Введение в действие закона позволит сделать рынок недвижимости более цивилизованным и сможет способствовать его дальнейшему развитию. Также, введение определенных обоснованных порогов вхождения в профессию будет способствовать в свою очередь тому, что, во-первых, в ней не было бы случайных людей. Во-вторых, экономическому агенту будет что терять (в данном случае лицензию, а, следовательно, и доход). Но это будет все эффективно только при условии полной прозрачности сделок с недвижимостью и доступности информации о самих риэлторах.

Литература

Дохина, Р., 2009. «Основные тенденции государственного регулирования на современном этапе развития рыночных отношений в России», Академия управления ТИСБИ, Издательский центр ТИСБИ.

Полянский, А., Соловьев, М., 2001. «Систематизация механизмов государственного регулирования на рынках недвижимости», Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование, № 4 (9), http://dpr.ru/journal/journal_7_4.htm