ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ РЫНКА АРЕНДЫ НЕДВИЖИМОСТИ

LEGAL REGULATION OF THE REAL ESTATE RENTAL MARKET

УДК 347

Ахметова А.Т., старший преподаватель кафедры «Гражданское право и процесс», юридический факультет, Стерлитамакский филиал Башкирского государственного университета, Россия, г. Стерлитамак

Буканбаева Э.Ф., Студент, Юридический факультет, Стерлитамакский филиал Башкирского государственного университета, Россия, г. Стерлитамак

Akhmetova A.T., Senior Lecturer, Department of Civil Law and Procedure, Faculty of Law, Sterlitamak branch of Bashkir State University, Russia, Sterlitamak

Bukanbaeva E.F., Student, Faculty of Law, Sterlitamak branch of Bashkir State University, Russia, Sterlitamak

Аннотация: В данной статье рассматриваются вопросы правового регулирования рынка аренды недвижимости. Изучается действующее законодательство, которое затрагивает отношения аренды недвижимости. Определяются ключевые понятия, сформировавшие объект правового регулирования данного рынка. Анализируются государственно-правовые механизмы, регулирующие рынок аренды недвижимости, приведена классификация государственных структур, контролирующих данную сферу отношений. Выявлены проблемы функционирования аренды на рынке недвижимости.

Abstract: This article discusses the issues of legal regulation of the real estate rental market. The current legislation that affects real estate rental relations is being studied. The key concepts that have formed the object of legal regulation of this market are determined. The state-legal mechanisms regulating the real estate rental market are

analyzed, and the classification of state structures controlling this sphere of relations is given. The problems of rent functioning in the real estate market are revealed.

Ключевые слова: аренда, рынок недвижимости, законодательство, механизм, контроль, государство.

Keywords: rent, real estate market, legislation, mechanism, control, state.

На сегодняшний день популярным остается сегмент арендного жилья, который выделяется на рынке недвижимости. Основными факторами, которые поспособствовали развитию рынка арендного жилья стали потребность в улучшении жилья тех граждан, которые не могут себе позволить приобрести жилье в собственность по различным причинам, а также стабильный рост цен на недвижимость. Все это повлияло на рост арендного жилья, которое в свою очередь предназначена для людей, которым важна мобильность и доступность, а не собственность на него. Помимо этого, на сегодняшний день заметны изменения ценностей молодого поколения, которое не видит актуальным приобретение собственного жилья. Анализ данных показал, что в современности, арендуют жилье около 4 млн. семей, 3,3 млн которых делают это у физических лиц, однако официальной статистики развития рынка арендного жилья в нашей стране нет, так как отсутствует его качественное правовое регулирование [3, с. 101].

Выбирая аренду жилья современного поколение руководствуется доступной возможностью улучшения своих жилищных условий, большим выбором жилья в зависимости от различных факторов: уровень благоустройства, местоположение, а также незначительными затратами, уходящими на ремонт и поддержание качества жилого помещения.

Рынок невидимости разделился на два вида: первичный и вторичный. Первичный рынок характеризуется уменьшением темпов строительства объектов, а также превышением предложений над спросом, это связано с тем, что у основной массы населения, которое нуждается в собственной недвижимости низкий доход. Увеличение спроса на первичном рынке сегодня

происходит за счет ипотечного кредитования. Все это привело к развитию аренды недвижимости, которая захватила уже вторичный рынок жилья. Здесь уже собственники жилья сдают его в аренду не только, для получения дополнительного дохода, но и для снижения тех расходов, которые уходят на его содержание и ремонт [2, с. 14].

Государство уделяет меньшее внимание рынку наемного (арендуемого) жилья. Так, Правительство РФ разработало программу стимулирования жилищного строительства «Жилище». Достаточным актуальным вопросом на сегодняшний день остается городского арендного жилищного фонда, который будет выступать альтернативой аренды вторичного жилья. Развитие рынка арендного жилья способствует решению таких проблем, как формирование благоприятной городской среды, снижение социальной напряженности, а также повышение уровня мобильности рабочей силы.

Нормативно-правовое регулирование рынка аренды недвижимости – одна из основных базовых функций государства, которое оказывает влияние не только на объемы строительства, но и на поведение участников этого рынка: покупателей, продавцов, а также посредников. На сегодняшний день действующее законодательство, которое регулирует аренду жилых помещений, состоит из следующих нормативно-правовых актов:

1. Гражданский кодекс РФ – регулирует все имущественные вопросы.
2. Жилищный кодекс РФ – устанавливает возможность приобретения в собственность жилья, путем купли-продажи, наследования, жилищного строительства, приватизации, а также участия в жилищных кооперативах.
3. ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», объединяющий в себе кадастровый учет и государственную регистрацию в одну систему Единого государственного реестра недвижимости. Его принятие было связано с переходом прав н жилую недвижимости, что, в свою очередь, повлекло за собой увеличение сделок и необходимости их официального подтверждения. Теперь регистрация приращения, возникновения и перехода прав собственности на недвижимое имущество происходит в Росреестре и его территориальных

органах. Принятие данного ФЗ положительно повлияло как на рынок жилья, так как более прозрачным стал контроль в сфере государственной и муниципальной собственности за деятельностью как государственных, так и муниципальных служащих, сократилось время регистрации прав, а также сроки ошибок, совершаемых при заключении сделок.

4. Налоговый кодекс РФ – регулирует вопросы налогообложения недвижимого имущества.

Механизмы государственного регулирования рынка недвижимости складываются на развитие законодательной и нормативной базы для поддержки рынка, регистрации недвижимости и сделок с ней, лицензировании профессиональной деятельности, разделение условий взаимодействия государственных и негосударственных структур, а также разграничение государственной собственности среди различных уровней федеральных, муниципальных и собственников субъектов РФ [1, с. 58].

Для эффективного регулирования рынка арендной недвижимости необходимо внедрять программы для получения доходов от частной недвижимости, формировать методы оценки эффективности финансово-экономических инвестиций в государственные проекты развития недвижимости, установления порядка учета финансово-экономических условий использования природных ресурсов и памятников, определение финансовых, организационных и экономических условий проведения аукционов, инвестиционных предложений, для объектов государственной собственности.

Таким образом, рынок аренды недвижимого жилья на сегодняшний день является наиболее востребованным по сравнению с жилье приобретаемым в собственность, актуальным остается вопрос его правового регулирования и формирования механизмов развития и государственной поддержки.

Список литературы:

1. Беляков С.И. Актуальные задачи и перспективы развития рынка найма и аренды жилья в России / С.И. Беляков, Р.М. Сиразетдинов // Недвижимость: экономика, управление. – 2018. – №3. – С. 80-83.
2. Королевский К.Ю. Проблемные аспекты аренды жилья в России // Экономика строительства. – 2014. – №5 (29). – С. 29-34.
3. Кузьмич, Н.П. Жилищная недвижимость и повышение эффективности ее строительства // РИСК: Ресурсы, Информация, Снабжение, Конкуренция. – 2015. – №1. – С. 194-197.

Bibliography:

1. Belyakov S.I. Actual tasks and prospects for the development of the rental and rental market in Russia / S.I. Belyakov, R.M. Sirazetdinov // Real estate: economics, management. - 2018. - No. 3. - S. 80-83.
2. Korolevsky K.Yu. Problematic aspects of rental housing in Russia // Economy of construction. - 2014. - No. 5 (29). - S. 29-34.
3. Kuzmich, N. P. Residential real estate and increasing the efficiency of its construction // RISK: Resources, Information, Procurement, Competition. - 2015. - No. 1. - S. 194-197.