Взаимоотношения между участниками рынка недвижимости регулирует обширный свод российских законов.

Гражданское законодательство устанавливает правила оформления договоров купли-продажи, аренды и залога недвижимости, государственной регистрации прав собственности на объекты недвижимости, перевода объекта недвижимости из одной категории в другую, приватизации жилья.

Кроме того, налоговое законодательство устанавливает правила уплаты налогов и госпошлин при заключении сделок с недвижимостью.

На первый взгляд, это целый лабиринт законов и нормативных актов, однако вы легко можете узнать основные "правила навигации" в этой области.

Если вас интересуют общие вопросы

В Гражданском кодексе РФ вы найдете условия возникновения, перехода и прекращения прав собственности, виды собственности, права собственников (раздел II), которые применяются, в том числе, при заключении разнообразных сделок с недвижимостью.

Правила работы с жильем и права собственника жилья определяет Жилищный кодекс

РФ.

Если вы регистрируете права собственности на недвижимость

Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" от 21.07.97 №122-ФЗ устанавливает перечень объектов недвижимости, права на которые подлежат регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРИП). Не забудьте, что именно регистрация недвижимости является основным действием, подтверждающим ваши права на жилье или нежилую недвижимость.

Если вы хотите заложить недвижимость или купить ее в кредит

Помните, что Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)" от 16.07.98 №102-ФЗ устанавливает нормы, на основании которых осуществляются сделки по приобретению объектов недвижимости в кредит под залог приобретаемого объекта недвижимости, либо имеющегося в собственности заемщика объекта недвижимости.

Кроме того, этот же закон определяет правила оформления недвижимости в залог, если вы хотите взять кредит на другие цели.

Если вы хотите перестроить или сменить предназначение вашей недвижимости

Для регулирования этих вопросов действует отдельная группа законов. Например, Жилищный кодекс РФ определяет ключевые моменты жилищного законодательства, в частности, дает характеристику разным видам жилых помещений и соответствующих им назначений, устанавливает правила перевода жилого помещения в нежилое и нежилого помещения в жилое, а также переустройства и перепланировки жилого помещения.

Если вы хотите приватизировать жилье

Закон РФ от 04.07.91 №1541-I "О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации" определяет порядок бесплатной передачи в собственность граждан Российской Федерации занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде.

Если вы хотите участвовать в долевом строительстве

Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" от 30.12.2004 №214-ФЗ регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительствамногоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости. Этот закон устанавливает и гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства. Помните, что при долевом строительстве важно правильно оформить договор и защитить свои права.

Если вы платите налоги на недвижимость

Порядок и сроки уплаты налога на доходы физических лиц при заключении сделок по реализации и сдаче в аренду объектов недвижимости, приобретения прав собственности на объекты недвижимости на основании договора дарения или по завещанию, установлен главой 23 Налогового кодекса РФ.

Глава 25.3 Налогового кодекса РФ устанавливает размер, порядок и срок уплаты госпошлины при совершении нотариальных действий и юридически значимых действий в отношении объектов недвижимости. Это государственная регистрация прав собственности, договора ипотеки, смены залогодержателя или владельца закладной по договору ипотеки, сервитутов (права ограниченного пользования объектом недвижимости), договора долевого участия, соглашения об изменении или о расторжении договора участия в долевом строительстве, уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве. В перечень юридически значимых действий, за совершение которых взимается госпошлина, входят внесение изменений и дополнений в регистрационную запись об ипотеке, а также повторная выдача свидетельства о государственной регистрации права на недвижимое имущество взамен утерянного, пришедшего в негодность, в связи с внесением изменений в запись, содержащуюся в ЕГРИП.

В этой же главе указаны основания для предоставления льгот, правила предоставления рассрочки и отсрочки по уплате госпошлины при совершении сделок с объектаминедвижимости.

Если вы хотите сэкономить

Глава 23 Налогового кодекса РФ устанавливает основания для получения права на имущественный налоговый вычет при покупке жилья и порядок его предоставления физическим лицам.

В особенностях законодательства, регулирующего российский рынок недвижимости, вам помогут разобраться риэлторы.

Андрей Лазарев, 123Service.ru

Перечень основных законов, регулирующих рынок недвижимости
(файл для скачивания в формате MS Word):

Гражданский кодекс РФ (часть первая)

Гражданский кодекс РФ (часть вторая)

Гражданский кодекс РФ (часть третья)

Гражданский кодекс РФ (часть четвертая)

Жилищный кодекс РФ

Закон РФ О приватизации

Налоговый кодекс РФ (часть вторая)

Федеральный закон Об ипотеке от 16.07.1998 №102-ФЗ ред. от 17.07.2009)

Федеральный закон Об оценочной деятельности от 29.07.1998 №135-ФЗ (ред. от 27.12.2009)

Федеральный закон Об участии в долевом строительстве от 30.12.2004 №214-ФЗ (ред. от 17.07.2009)

Федеральный закон О государственной регистрации прав от 21.07.1997 №122-ФЗ (ред. от 07.04.2010)

Назад