Министерство образования и науки РФ

Федеральное агентство по образованию

ГОУ ВПО «Череповецкий государственный университет»

Инженерно-экономический институт

Кафедра строительных технологий и экспертизы недвижимости

Реферат

по дисциплине «Оценка объектов недвижимости»

на тему «Юридическое понятие недвижимости. Нормативно-правовое регулирование сферы недвижимости».

Выполнил: студент

группы 5ЭН-41

Блинова Ю.А

Принял:

Ст.преп. Гендлина Ю. Б.

г. Череповец

2010 год.

**Содержание**

**Введение**

Целью данной работы является изучить понятие «недвижимость» с юридической стороны, рассмотреть нормативно-правовое регулирование недвижимости.

Недвижимость - один из самых ценных объектов гражданских прав. Права на недвижимое имущество и сделки с ним затрагивают интересы почти всех граждан и юридических лиц. В любом обществе, достигшем определенной стадии своего развития, возникает необходимость урегулирования отношений, возникающих как между членами общества, так и между его членами и государством. Такое урегулирование осуществляется посредством создания специальных норм, называемых правовыми. Наличие правовой нормы позволяет говорить о законном регулировании тех или иных отношений. Действующее законодательство, регулирующее отношения с недвижимостью характеризуется большим количеством нормативных актов и законов.

Правовая среда функционирования объекта недвижимости формируется системой органов законодательной, исполнительной и судебной власти и их институтов во взаимодействии с хозяйствующими субъектами, собственниками имущества и рынками, с применением властных полномочий на основании нормативных актов. Правовое понятие недвижимости является наиболее важным. Можно не иметь представления об экономическом содержании недвижимости и в то же время быть активным участником отношений, связанных с нею: владеть недвижимостью, покупать и продавать ее, наследовать и т.д. Эти возможности становятся реальными благодаря наличию соответствующих правовых норм.

Правовая среда создает систему стимулов и ограничений для функционирования и развития недвижимости.

**Юридическое понятие недвижимости**

Понятие «недвижимость» известно в России с 18 века, оно связано с категориями собственности и имущества. В советский период в нашей стране понятие недвижимость практически не использовалось. С 1917 по 1995 год юридическое понятие недвижимости отсутствовало. Связано это было с тем, что прежние законы прекратили свое действие, а принятый Гражданский кодекс 1923 года понятие недвижимого имущества не включал вообще. В условиях становления рыночных отношений в России понятие «недвижимость» снова вошло в употребление и в экономической, и в правовой сфере.

Понятие «недвижимость» закреплено в Гражданском кодексе Российской Федерации. Понятие «недвижимость» рассматривают в двух аспектах: недвижимость «по существу» и «юридически». В ст. 130 ГК РФ приведен перечень объектов недвижимости, в соответствии с которым к недвижимым вещам (недвижимому имуществу, недвижимости) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты, и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Несмотря на явную физическую природу указанных объектов как движимых вещей, они законодательно отнесены к недвижимому имуществу не только ввиду высокой стоимости и необходимости специального регулирования оборота, но и потому, что они являются «движущимися участками территории», находящимися под юрисдикцией российской Федерации [1]. С недвижимым имуществом тесно соотносится предприятие как имущественный комплекс. В ст.132 ГК РФ отмечено, что предприятие в целом признается недвижимостью. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

[4]

Недвижимость

(как обобщенное понятие)

Недвижимость юридически

Недвижимость по существу

Морские и речные суда

**Примеры (проявления)**

**Примеры (проявления)**

Земельные участки без улучшений

Земельные участки с улучшениями (строениями, сооружениями)

Самолеты и вертолеты

Спутники

Строения и сооружения сами по себе

Космолеты

Части строений, например квартиры

**Нормативно-правовое регулирование сферы недвижимости**

Характерной чертой рыночных отношений в сфере недвижимости являются наличие специальной нормативно-правовой базы, регламентирующей отношения, связанные с недвижимым имуществом, и, что особенно важно более значительная, чем в других секторах рыночной экономики, роль региональных и муниципальных нормативных актов.

Правовой режим недвижимости, а также особенности совершения сделок с недвижимостью определяются значительным количеством нормативных источников.

Законодательную базу РФ составляют:

* Конституция РФ (закон высшей юридической силы);
* конституционные законы;
* Кодексы РФ – Гражданский, Земельный, Жилищный, Водный, Градостроительный, Лесной;
* федеральные законы и другие акты Федерального собрания (постановления, положения).

К основным характеристикам правовой среды относят [3]:

* уровень законодательных и нормативно-правовых гарантий прав собственности;
* уровень сложности процедур оформления прав и обеспечения функционирования объекта;
* стабильность принципов фискальной и таможенной политики;
* нормативно-правовое обеспечение гарантий прав инвесторов;
* законодательное обеспечение правил зонирования территории и градостроительства;
* уровень ограничений на функционирование и развитие объектов со стороны органов охраны памятников, ведомств;
* наличие правовых ограничений для мигрантов и иностранных граждан;
* уровень политических рисков как причин изменений нормативов, регламентов и правил функционирования рынка недвижимости.

Применительно к недвижимости *Конституция РФ* [2]:

* гарантирует свободу экономической деятельности и защищает права частной, государственной, муниципальной и иной форм собственности;
* определяет особый статус земли и других природных ресурсов как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории;
* устанавливает право частной собственности на землю граждан и их объединений при условии соблюдения ими общественных интересов;
* гарантирует право граждан на жилище и государственную защиту прав и свобод человека и гражданина РФ.

Гражданский кодекс:

*Гражданский Кодекс РФ* [2] устанавливает систему понятий, норм, институтов и принципов, гармонизирующих всю законодательную базу в интересах развития рыночных отношений, и применительно к недвижимости обеспечивает:

* определение оснований возникновения, норм осуществления и защиты, гражданских прав;
* описание содержания и элементов правоспособности и дееспособности граждан, в том числе в сфере имущественных правоотношений;
* нормативное регулирование процедур создания и функционирования юридического лица, а также имущественных прав предприятий различных форм собственности и организационной структуры.

Гражданское законодательство регулирует отношения, связанные с владением, пользованием и распоряжением как жилыми, так и нежилыми помещениями.

Согласно ст. 288 ГК РФ собственник владеет, пользуется и распоряжается принадлежащим ему жилым помещением в соответствии с его назначением, т.е. для проживания собственника и членов его семьи. ГК РФ одновременно устанавливает также, что жилые помещения могут сдаваться для проживания других граждан на основании договора.

Вторая часть ГК РФ включает гл. 35 «Наем жилого помещения», посвященную общему регулированию найма жилого помещения, осуществляемого, как правило, на коммерческих началах.

В общей части урегулировано понятие недвижимости, закреплено требование о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также дано понятие предприятия, которое по правовому статусу рассматривается в качестве объекта недвижимости (ст. ст. 130 - 132 ГК РФ).

Особенная часть Гражданского кодекса регламентирует правила совершения сделок с отдельными видами недвижимости. Законодательством установлены особенности продажи недвижимости (ст. ст. 549 - 558 ГК РФ); продажи предприятия (ст. ст. 559 - 566 ГК РФ); аренды зданий и сооружений (ст. ст. 650 - 655 ГК РФ); аренды предприятий (ст. ст. 656 - 664 ГК РФ); наем жилого помещения (ст. ст. 671 - 688 ГК РФ). Кроме того, к нормам, непосредственно регулирующим оборот недвижимости, необходимо отнести ст. ст. 740 - 757 ГК РФ, которыми урегулирован договор строительного подряда.

Земельный кодекс:

[Юридическое](http://click01.begun.ru/click.jsp?url=seMzeRQTEhOTP4eqeWynhsxi3E3W0BF5vvSvUD5WiPPRQJlDwBQmvWyHU0OYpd9FQnZUzFyJLu71n0aQcUpKLYlH8CY*nAUhpO-LhynOsSP9gulqB*YTEtSezxM118p6rtiw3qs4Uh4rhInyoJx79eIwItwsDLlFOCw9*CCIAdOiDiAgdU4mC8K900mqqTGJYsq*l1b4JQP6Y*JGH1UWcxeVitvougiSDjgU7z*miXQUlhAumGHG*Oq3IzOj991yPdCcsR8VzXgWEaQ2vy5NhWH8CbjbrMZw7IajiQ) понятие недвижимости во всех правовых системах опирается на ключевое для недвижимости понятие земельного участка. Именно [земельный участок](http://click01.begun.ru/click.jsp?url=seMzebSys7Jjwbg05-I5GFL8QtN4Mxvq0pctfWclBdp9fGVee2bPbdLxAqVLAC9-pHKRcUGOJVat-zXVK-vhVbt1WZihNr8LrllQJ-jTfgPhfehH2d8pc*6afXkXP30anO4bkGMAOZitQ9Ph-4urTEISawf6RU4zkQiAjDXr69jGS1gWQkfOOviOwmD0WeOujG9KPWmOx05VFSKtpXHXhGBDUjV4wHomywINWdmQRF4yVfCLXrk4vYX2XwMGrUjgsr62pEdOWYQrNY4P3THMODxlTabSc6gONQ61X75y9XNRAOWyRoVi8xnbRHVDmmvFGc5DhULWYGWcdtdGBfW6UFDR2tKQWJlC*47QiA) лежит в основе конструирования правовой доктрины и законодательного регулирования понятия недвижимости.

В *Земельном кодексе РФ* [2] представлены основные принципы и состав земельного законодательства, описаны отношения, регулируемые этим законодательством, охарактеризованы объекты и субъекты земельных отношений, ранжированы полномочия субъектов права на разных уровнях государственного управления. Здесь вводится категорирование земель по целевому назначению, определяется порядок отнесения земель к той или иной категории, оговаривается система мер по охране земли.

Кодексом устанавливаются правила и порядок передачи земель гражданам и юридическим лицам в собственность и в аренду, а юридическим лицам — и в постоянное пользование (без права распоряжения). Оговариваются условия предоставления [участков под строительство](http://click02.begun.ru/click.jsp?url=seMzeVFYWVhgwDo-9CyfnSUf0kFei*rdYWrgMk1xUpZMbFAq1K*k0d*wUWH1QTAK2ZSaYI6RGFSrf4ZTjz*9znhJ6i2vedfoVqQo*WyO9GEYfbwFTwRjrizcXpOGh*b4OoBBzGXhFaHTRb-E6COiLgbcqfASbNayqQEyQbdpdMK7ac5nS5YbFvlJ-5rAGb8CgQSDZBVNRXck26O*Qus7eGbSTDhDzSgFkPrn0mky5FXkW1gmz5eDlLzbIKxokqy3EBpcmN65YrdBbWm73UHZW18p7e-7EpoIOtN5jgecnvK2cQlWyHnHOhgaaDXy*-J*czhAeKkoOD2WRN5iCSAGI3heT*S3Z87EwioVEgqnBovvaIBd), для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, садоводства и огородничества, для дачного строительства и иных, не запрещенных законом целей.

Водный кодекс РФ [2]

Определяет особенность вод как особого компонента природной среды. Кодекс вводит основные понятия, определяет состав, цели водного законодательства, отношения, регулируемые водным законодательством и действие водного законодательства во времени. В нем дается определение понятия водного объекта и классификация видов таких объектов (поверхностные и подземные водные объекты; внутренние морские воды и территориальное море РФ), приводятся характеристики поверхностных и подземных объектов.

Лесной кодекс РФ [2]

Устанавливает правовые основы рационального использования, охраны, защиты и воспроизводства лесов, повышения их экологического и ресурсного потенциала. Здесь устанавливается, что:

* купля-продажа, залог и совершение других сделок, которые влекут или могут повлечь за собой отчуждение участков лесного фонда, а также участков лесов, не входящих в лесной фонд, не допускаются;
* сделки с правами пользования участками лесного фонда и правами пользования участками лесов, не входящих в лесной фонд, осуществляются в порядке, установленном лесным законодательством, а в части, не урегулированной им — гражданским законодательством;
* древесно-кустарниковая растительность может переходить от одного лица к другому в порядке, предусмотренном гражданским законодательством и земельным законодательством.

Жилищный кодекс РФ [2] регулирует отношения по поводу:

* возникновения, осуществления, изменения и прекращения права владения, пользования и распоряжения жилыми помещениями государственного и муниципального жилищного фонда;
* пользования жилыми помещениями частного жилищного фонда;
* пользования общим имуществом собственников помещений;
* отнесения помещений к числу жилых помещений и исключения их из жилищного фонда;
* учета жилищного фонда; содержания и ремонта жилых помещений;
* переустройства и перепланировки жилых помещений;
* управления многоквартирными домами;
* создания и деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья, прав и обязанностей их членов;
* предоставления коммунальных услуг;
* контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам, а также иным требованиям законодательства.

Градостроительный Кодекс РФ [2] регулирует отношения в области создания системы расселения, градостроительного планирования, застройки, благоустройства городских и сельских поселений. Регулируются также вопросы развития в поселениях инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, рационального природопользования, сохранения объектов историко-культурного наследия и охраны окружающей природной среды — в целях обеспечения благоприятных условий проживания населения.

Важнейшей частью юридического понятия недвижимости является система государственной регистрации объектов недвижимого имущества, прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Это означает, что любой объект недвижимости со своими конкретными характеристиками должен не только существовать «в натуре», но и быть зафиксированными документально в соответствии с требованиями, установленными законодательством. Важное требование правового регулирования недвижимости - документальное оформление прав собственности. Собственник у недвижимости существует всегда. По отношению к объекту недвижимости может осуществляться право передачи собственности в аренду, право сдавать в наем и др. все эти действия подлежат обязательной регистрации. Следовательно, с юридической точки зрения не может быть объекта недвижимости без тех или иных прав на него. При этом сам объект, права на него и совершаемые с ним сделки должны пройти государственную регистрацию, т.е. быть юридически оформленными. В противном случае права и сделки с данным объектом будут считаться недействительными.

Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [2] устанавливает обязательность регистрации и доступность сведений о ней. В нем представлен порядок регистрации с описанием реестра, условий подготовки и представления документов, а также оснований для приостановления регистрации или отказа в ней. Выделены особенности регистрации отдельных видов прав: права на недвижимое имущество в кондоминиумах, права общей собственности, права на вновь создаваемый объект недвижимости, права аренды, сервитутов, ипотеки, доверительного управления.

*В* Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» [2] предусматривается обязательность оценки рыночной и других видов стоимости объектов недвижимости, принадлежащих РФ, ее субъектам или муниципалитетам – при приватизации, передаче в доверительное управление, сдаче в аренду, при залоге, отчуждении, вкладе в уставный капитал, а также при возникновении имущественных споров. Прописаны договорные основания для проведения оценки, сформулированы требования к договору и к содержанию отчета об оценке. Закон обязывает оценщиков страховать свою гражданскую ответственность, устанавливает порядок регулирования оценочной деятельности, в том числе путем утверждения стандартов оценки, определения требований к уровню образования оценщиков и к лицензированию этого вида деятельности.

Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» [2] устанавливает основания возникновения ипотеки и ее регулирование, включая перечень обязательств и требований, обеспечиваемых ипотекой. Приводится перечень типов объектов недвижимости, которые могут быть предметом залога, а также характеристики права передачи имущества в залог, вводится запрет на залог имущества, изъятого из оборота, ставшего предметом взыскания, подлежащего обязательной приватизации или не подлежащего приватизации вообще, условия залога права аренды, а также имущества, находящегося в общей собственности.

Федеральный закон «О недрах» [2], содержащий правовые и экономические основы рационального использования и охраны недр, обеспечивает защиту интересов государства и граждан Российской Федерации, а также прав пользователей недр. Он вводит определение понятия недр, сферу регулирования, систему законодательных актов о недрах, условия правового регулирования отношений пользования недрами и особенности реализации прав собственности на недра. Предусмотрено, что недра в границах территории Российской Федерации, включая подземное пространство и содержащиеся в недрах полезные ископаемые, энергетические и иные ресурсы, являются государственной собственностью с реализацией этого права совместно Российской Федерацией и ее субъектами, но без права любой формы отчуждения участков недр.

Сделки на рынке недвижимости регулируются также целым рядом подзаконных актов, отражающих правовое регулирование различных видов недвижимости.

**Заключение**

Таким образом, система правового регулирования рынка недвижимости является очень емкой и отражает особенности оборота каждого вида недвижимого имущества. Все процессы на рынке недвижимости регламентированы многочисленными законодательными и нормативными документами.

Недвижимое имущество - это объекты с особым *юридическим режимом недвижимости*, управление которых подчинятся специальным правилам.

Ниже приводится перечень объектов недвижимости со ссылкой на соответствующие законодательные и судебные акты:

1.земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты, леса, многолетние насаждения (ст130 ГК, ст. 6ЗК, Закон о регистрации прав, ст.1).

2.здания, сооружения, нежилые помещения (ст.130ГК, Закон о регистрации прав).

3.жилые дома, квартиры (ст. 289,558 ГК, ст.16 ЖК, Закон об ипотеке).

4.предприятия как имущественные комплексы (ст.132 ГК, Закон о регистрации прав).

В законодательстве уделяется значительное внимание регулированию правоотношений связанных с недвижимым имуществом.

**Список литературы**

**2.Экономика недвижимости Л.С.Васильева Москва Эксмо 2008**

**1,Недвижимость:права и сделки М.Г.Пискунова Е.А. Киндеева 2 изд Москва Юрайт 2006**

**3,Экономика недвижимости 4изд. Москва высшее образование 2007 В.А.Горемыкин**

**4.**

1.3 Правовое регулирование рынка недвижимости

Конституция Российской Федерации не содержит терминов «недвижимость», «недвижимое имущество». Однако в широком смысле слова Конституция РФ является идейным источником, определяющим фундаментальные основы формирования и нормального функционирования рынка недвижимости как составной и существенной части гражданского оборота. Значимыми в этом смысле являются нормы, определенные в ст. 8, которые устанавливают равенство форм собственности - частной, государственной, муниципальной и иных. При этом согласно конституционным положениям гарантируется единство экономического пространства, свободное перемещение товаров, поддержка конкуренции и свобода экономической деятельности. Таким образом, в России созданы условия для вовлечения в оборот различного рода имущества (в том числе и недвижимого), которое может находиться в разных формах собственности, равенство которых обеспечивается государством.

Статья 9 Конституции РФ устанавливает, что земля и другие природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности. Это положение определяет принципиальную возможность вовлечения в гражданский оборот земли, которая является фундаментальной основой любых видов недвижимости.

Важное значение для создания условий функционирования рынка недвижимости имеют положения ст. 34 Конституции РФ, которыми установлено равенство всех участников гражданского оборота в свободном использовании своих способностей и имущества для предпринимательской и иной не запрещенной законом экономической деятельности. При этом государство берет на себя обязанность по недопущению экономической деятельности, которая направлена на монополизацию и недобросовестную конкуренцию.

Таким образом, главенствующее и определяющее положение для экономической деятельности имеют конституционные нормы, которыми закреплены права и свободы человека и гражданина, а государство, признавая право индивида на свободу экономической деятельности, «обязано гарантировать ему на своей территории единое экономическое пространство»[[1]](http://www.allpravo.ru/diploma/doc21p6/instrum6965/item6969.html#_ftn1).

Основным источником непосредственного регулирования оборота недвижимости является Гражданский кодекс РФ. Он дает определение недвижимого имущества, устанавливает его виды, правовой режим, закрепляет общие условия совершения сделок, а также формулирует специфические требования к совершению отдельных видов сделок с недвижимым имуществом. Будучи «центральным, стержневым актом гражданского законодательства», «первым среди равных»[[2]](http://www.allpravo.ru/diploma/doc21p6/instrum6965/item6969.html#_ftn2), ГК РФ содержит норму, согласно которой все иные законы, содержащие нормы гражданского права, должны соответствовать ему (п. 2 ст. 3 ГК РФ).

В Гражданском кодексе РФ нормы о недвижимости расположены в частях. В общей части урегулировано понятие недвижимости, закреплено требование о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также дано понятие предприятия, которое по правовому статусу рассматривается в качестве объекта недвижимости (ст. ст. 130 - 132 ГК РФ).

Особенная часть Гражданского кодекса регламентирует правила совершения сделок с отдельными видами недвижимости. Законодатель посчитал необходимым установить особенности продажи недвижимости (ст. ст. 549 - 558 ГК РФ); продажи предприятия (ст. ст. 559 - 566 ГК РФ); аренды зданий и сооружений (ст. ст. 650 - 655 ГК РФ); аренды предприятий (ст. ст. 656 - 664 ГК РФ); наем жилого помещения (ст. ст. 671 - 688 ГК РФ). Кроме того, к нормам, непосредственно регулирующим оборот недвижимости, необходимо отнести ст. ст. 740 - 757 ГК РФ, которыми урегулирован договор строительного подряда.

Другим значимым законодательным актом, регулирующим понятие, режим и оборот недвижимости, является Земельный кодекс РФ[[3]](http://www.allpravo.ru/diploma/doc21p6/instrum6965/item6969.html#_ftn3). Земельное законодательство (и в том числе Земельный кодекс) регулирует отношения по использованию и охране земель в Российской Федерации как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории (п. 1 ст. 3 ЗК РФ). В то же время приоритет в регулировании имущественных отношений по владению, пользованию и распоряжению земельными участками установлен за гражданским законодательством (п. 3 ст. 3 ЗК РФ). Однако, устанавливая указанное правило, законодатель в Земельном кодексе РФ допустил оговорку о том, что оно применяется, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами.

Важно отметить, что, определяя принципы земельного законодательства, законодатель в качестве первого такого принципа установил, что земля - не только природный объект, важнейшая составная часть природы, природный ресурс, используемый в качестве средства производства в сельском хозяйстве, но и одновременно - недвижимое имущество, объект права собственности и иных прав на землю (пп. 1 п. 1 ст. 1 ЗК РФ). Таким образом, поскольку регулирование оборота вещных прав - это прерогатива ГК РФ, то ему принадлежит приоритет в установлении правил гражданско-правового оборота этого объекта, хотя и на основе того статуса земельных объектов, который определен в Земельном кодексе РФ.

Необходимо отметить и то обстоятельство, что нормы Земельного кодекса РФ носят разноотраслевой характер: часть норм, регулирующих оборот земельной недвижимости, исходно цивилистична. В то же время те нормы, которыми установлены запреты, ограничения, приоритет государства в определении условий оборота, необходимость согласования с государственными органами совершения сделок с недвижимостью, то есть те нормы, которыми обеспечиваются общественные интересы, имеют публично-правовой характер и в этом смысле не корреспондируют с нормами ГК РФ. Поскольку земельные правоотношения, складывающиеся между неравными субъектами, основаны на властном подчинении одной стороны другой стороне, то действует правило, предусмотренное п. 3 ст. 2 ГК РФ.

При этом следует различать, с одной стороны, принцип приоритетности норм ГК РФ перед нормами Земельного кодекса РФ в случае противоречий между ними и, с другой стороны, принцип, согласно которому Земельный кодекс РФ выполняет функцию специального закона по отношению к нормам ГК РФ и развивает отдельные его положения. Благодаря последнему принципу в Земельном кодексе РФ сформулировано значительное количество норм публично-правового характера, направленных на обеспечение общественно значимых интересов при функционировании рынка поземельной недвижимости.

Среди кодифицированных законодательных актов, регулирующих статус и оборот недвижимых вещей, необходимо назвать Жилищный кодекс РФ[[4]](http://www.allpravo.ru/diploma/doc21p6/instrum6965/item6969.html#_ftn4), Воздушный кодекс РФ от 19 марта 1997 г. N 60-ФЗ (в части определения условий оборота воздушных судов)[[5]](http://www.allpravo.ru/diploma/doc21p6/instrum6965/item6969.html#_ftn5), Лесной кодекс РФ[[6]](http://www.allpravo.ru/diploma/doc21p6/instrum6965/item6969.html#_ftn6), Градостроительный кодекс РФ от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ[[7]](http://www.allpravo.ru/diploma/doc21p6/instrum6965/item6969.html#_ftn7), Кодекс торгового мореплавания РФ (в части определения условий оборота морских судов)[[8]](http://www.allpravo.ru/diploma/doc21p6/instrum6965/item6969.html#_ftn8) и др.. Все указанные Кодексы являются источниками права при регулировании гражданско-правового оборота жилых помещений, лесов, многолетних насаждений, обособленных водных объектов, воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания, то есть тех объектов, в отношении которых Гражданским кодексом РФ установлен правовой режим недвижимости.

Соотношение между всеми указанными Кодексами и ГК РФ такое же, как и соотношение между Земельным кодексом РФ и ГК РФ. Поскольку эти кодифицированные законодательные акты имеют комплексный разноотраслевой характер, то есть содержат нормы не только частноправового характера, но и публично-правовые нормы, то и квалификация этих норм зависит от указанного обстоятельства. Кроме того, указанные Кодексы выполняют функции специальных законов по отношению к ГК РФ, регламентируя особенности отдельных видов недвижимых вещей.

К источникам правового регулирования права недвижимости следует отнести и процессуальные законы - Гражданский процессуальный кодекс РФ от 14 ноября 2002 г. N 138-ФЗ[[9]](http://www.allpravo.ru/diploma/doc21p6/instrum6965/item6969.html#_ftn9) и Арбитражный процессуальный кодекс РФ от 24 июля 2002 г. N 95-ФЗ[[10]](http://www.allpravo.ru/diploma/doc21p6/instrum6965/item6969.html#_ftn10) в той их части, которая устанавливает правила рассмотрения споров о правах на недвижимость.

Систему источников правового регулирования оборота недвижимости составляет целый ряд федеральных законов.

В Федеральном законе от 30 декабря 1995 г. N 225-ФЗ «О соглашениях о разделе продукции»[[11]](http://www.allpravo.ru/diploma/doc21p6/instrum6965/item6969.html#_ftn11) установлен порядок заключения сделок с одним из видов недвижимости - участком недр. Сферой урегулирования Закона являются только договоры на использование участков недр и в нее не входят сделки по их отчуждению. Понятие недр сформулировано в Законе о недрах, в соответствии со ст. 7 которого под участком недр подразумевается геометрически определенное пространство недр, которое индивидуализируется в виде горного отвода - геометризированного блока недр.

Чрезвычайно важное значение имеет Закон о госрегистрации прав на недвижимость[[12]](http://www.allpravo.ru/diploma/doc21p6/instrum6965/item6969.html#_ftn12), который устанавливает порядок юридического признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество. Законом определены органы, осуществляющие государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, основания для отказа в государственной регистрации и ее приостановления. Фактически этим Законом реализованы условия публично-правового начала в организации оборота недвижимого имущества.

В Федеральном законе от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»[[13]](http://www.allpravo.ru/diploma/doc21p6/instrum6965/item6969.html#_ftn13) затрагиваются вопросы оценки предмета сделок с недвижимостью. Значение этого Закона определяется тем обстоятельством, что значительное количество сделок с недвижимым имуществом совершается только при условии предварительной оценки недвижимости. Проведение оценки объектов недвижимости является обязательным в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям.

Закон о земельном [кадастре](http://click02.begun.ru/click.jsp?url=seMzeXJ1dHXe*bHAJqPyqMbxWiDjtpgZsRqZb75GdsHAy9Lr3dwGbXAxl-xDg06AsAm-9xKlOYgZ4oZh9GmvU76sNa431g*BE7d9yoUsEBrbmMQ*KokSba36ZijcPuA9HcNE*VqwnXfoIE8r65MlsM2Q9bvk3Ors2b6s0CxWRXpxeTliMlMeeRXgtqBhG67xH6i5hOnYaijE*1BnJTr78nvhJU5aKi*K6X*AxpZ1YZVeE6cx54JKHSjUDOVHZjQEihmwmmtbhTEu8OUbDTC1wAbzIso)[[14]](http://www.allpravo.ru/diploma/doc21p6/instrum6965/item6969.html#_ftn14) регулирует отношения, возникающие при осуществлении деятельности по ведению государственного земельного кадастра, под которым понимается систематизированный свод документированных сведений, получаемых в результате проведения государственного кадастрового учетаземельных участков и прочно связанных с этими земельными участками объектов, а также при использовании его сведений.

Поскольку использование такого гражданско-правового института, как ипотека, возможно только в отношении недвижимости, очень важным в праве недвижимости является Закон об ипотеке. Этот Закон устанавливает основания возникновения ипотеки, определяет круг обязательств, которые могут быть обеспечены ипотекой; имущество, которое может быть предметом ипотеки; регламентирует требования к договору об ипотеке и порядку его заключения; определяет положения о государственной регистрации ипотеки и иные важные правила, обязательные при использовании залога недвижимости.

Отношения в сфере оборота недвижимости регулируются и Федеральным законом от 25 февраля 1999 г. N 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений»[[15]](http://www.allpravo.ru/diploma/doc21p6/instrum6965/item6969.html#_ftn15). Под капитальными вложениями этот Закон понимает инвестиции в основной капитал (основные средства), в том числе затраты на новое строительство, расширение, реконструкцию и техническое перевооружение действующих предприятий, приобретение машин, оборудования, инструмента, инвентаря, проектно-изыскательские работы и другие затраты (ст. 1). При этом объектами капитальных вложений признаются различные виды вновь создаваемого и (или) модернизируемого имущества, за изъятиями, устанавливаемыми федеральными законами (ст. 3). Таким образом, хотя этот Закон и не употребляет термин «недвижимость», очевидно, что он имеет важное значение для урегулирования отношений, связанных с использованием недвижимого имущества, поскольку именно это имущество, как правило, требует капитальных вложений.

Федеральный закон от 21 декабря 2001 г. N 178-ФЗ «О приватизации государственного имущества и муниципального имущества»[[16]](http://www.allpravo.ru/diploma/doc21p6/instrum6965/item6969.html#_ftn16) устанавливает основы преобразования отношений собственности путем приватизации государственного и муниципального имущества. Хотя этот Закон и не содержит положений, выделяющих особенности приватизации недвижимого имущества, но важность этого Закона для права недвижимости определяется тем, что он, как показывает практика, является основой вовлечения в гражданский оборот значительного объема государственного и муниципального имущества.

В конце 2004 г. был принят ряд законодательных актов, входящих в так называемый жилищный пакет. К числу таких актов относится Закон об участии в долевом строительстве[[17]](http://www.allpravo.ru/diploma/doc21p6/instrum6965/item6969.html#_ftn17). Этот Закон урегулировал отношения, возникающие при так называемом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости. Субъектами таких отношений выступают, с одной стороны, застройщики, обладающие определенными правами на земельные участки, на которых предполагается вести строительство, с другой стороны, частные инвесторы, предоставляющие денежные средства для строительства с тем, чтобы по окончании строительства приобрести в собственностьквартиры или иные объекты недвижимости. При этом указанным Законом не регулируются отношения, связанные с долевым участием в строительстве объектов производственного назначения.

Важное значение для оборота недвижимости имеют и такие законы, как Градостроительный кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ, Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. N 215-ФЗ «О жилищных накопительных кооперативах»[[18]](http://www.allpravo.ru/diploma/doc21p6/instrum6965/item6969.html#_ftn18), а также те изменения, которые были внесены в ГК РФ, Закон об ипотеке[[19]](http://www.allpravo.ru/diploma/doc21p6/instrum6965/item6969.html#_ftn19), Закон о госрегистрации прав на недвижимость.

Сделки на рынке недвижимости регулируются также целым рядом подзаконных актов, отражающих правовое регулирование различных видов недвижимости.

Таким образом, система правового регулирования рынка недвижимости является очень емкой и отражает особенности оборота каждого вида недвижимого имущества.