

Вестник Евразийской науки / The Eurasian Scientific Journal <https://esj.today>

2020, №1, Том 12 / 2020, No 1, Vol 12 <https://esj.today/issue-1-2020.html>

URL статьи: <https://esj.today/PDF/17ECVN120.pdf>

**Ссылка для цитирования этой статьи:**

Михеев Г.В., Скрипникова Д.А., Соловьева Е.В., Вербицкий Д.О., Абреч А.Н., Крикун В.В. Устройство российского рынка недвижимости // Вестник Евразийской науки, 2020 №1, <https://esj.today/PDF/17ECVN120.pdf> (доступ свободный). Загл. с экрана. Яз. рус., англ.

**For citation:**

Mikheev G.V., Skripnikova D.A., Solovieva E.V., Verbitsky D.O., Abrech A.N., Krikun V.V. (2020). Structure of the Russian real estate market. *The Eurasian Scientific Journal*, [online] 1(12). Available at: <https://esj.today/PDF/17ECVN120.pdf> (in Russian)

УДК 334

ГРНТИ 82.05.09

**Михеев Георгий Владиславович**

ФГБОУ ВО «Кубанский государственный технологический университет», Краснодар, Россия  
Институт строительства и транспортной инфраструктуры  
Доцент кафедры «Технологии, организации, экономики строительства и управления недвижимостью»  
Кандидат экономических наук  
E-mail: [mgstyle77@yandex.ru](mailto:mgstyle77@yandex.ru)  
РИНЦ: [http://elibrary.ru/author\\_profile.asp?id=797984](http://elibrary.ru/author_profile.asp?id=797984)

**Скрипникова Дария Андреевна**

ФГБОУ ВО «Кубанский государственный технологический университет», Краснодар, Россия  
Институт строительства и транспортной инфраструктуры  
Магистрант кафедры «Технологии, организации, экономики строительства и управления недвижимостью»  
E-mail: [dariyaskr@gmail.com](mailto:dariyaskr@gmail.com)

**Соловьева Екатерина Владимировна**

ФГБОУ ВО «Кубанский государственный технологический университет», Краснодар, Россия  
Институт строительства и транспортной инфраструктуры  
Зав. каф. «Технологии, организации, экономики строительства и управления недвижимостью»  
Доктор экономических наук, профессор  
E-mail: [soloveisolovei008@yandex.ru](mailto:soloveisolovei008@yandex.ru)  
РИНЦ: [http://elibrary.ru/author\\_profile.asp?id=660726](http://elibrary.ru/author_profile.asp?id=660726)

**Вербицкий Дмитрий Олегович**

ФГБОУ ВО «Кубанский государственный технологический университет», Краснодар, Россия  
Институт строительства и транспортной инфраструктуры  
Магистрант кафедры «Технологии, организации, экономики строительства и управления недвижимостью»  
E-mail: [dmverbitskiy@yandex.ru](mailto:dmverbitskiy@yandex.ru)

**Абреч Айдамир Нурдинович**

ФГБОУ ВО «Кубанский государственный технологический университет», Краснодар, Россия  
Институт строительства и транспортной инфраструктуры  
Магистрант кафедры «Технологии, организации, экономики строительства и управления недвижимостью»  
E-mail: [Adam-abrech@mail.ru](mailto:Adam-abrech@mail.ru)

**Василий Васильевич Крикун**

ФГБОУ ВО «Кубанский государственный технологический университет», Краснодар, Россия  
Институт строительства и транспортной инфраструктуры  
Аспирант кафедры «Технологии, организации, экономики строительства и управления недвижимостью»  
E-mail: [krikun.w@mail.ru](mailto:krikun.w@mail.ru)

## Устройство российского рынка недвижимости

**Аннотация.** В статье указаны шесть основных особенностей российского рынка недвижимости. Описаны правомочия, возникающие при совершении сделок с недвижимостью – пользование, владение и распоряжение.

Автором рассмотрены виды сделок и какими правомочиями обладает лицо, осуществившее сделку. Проанализированы следующие виды сделок: купля-продажа, дарение, мена, наследование, аренда, рента, постоянное или пожизненное наследуемое пользование, сервитут, хозяйственное ведение или оперативное управление.

В статье представлены критерии законных и незаконных сделок с имуществом. Изложен принцип договорных отношений, который является основой совершения законных сделок. А также описан единственный способ официально зарегистрировать действия с недвижимым имуществом – подать заявление на государственную регистрацию для внесения данных в Единый Государственный Реестр Недвижимости (ЕГРН) и указана последовательность этой регистрации. Автором описана ответственность при несоблюдении договорных отношений, а также прописаны наказания за совершение незаконных сделок, то есть мошенничество.

Далее представлен принцип системы налогообложения – всеобщность, справедливость и дифференцированность, обязательность и равенство. Автором описано деление налогов по уровням их установления и распределения. Указана величина налоговых нагрузок по разным видам сделок и уровням распределения этих налогов.

На основе правового и налогового регулирования были составлены схемы, которые содержат следующую информацию:

- обладание правомочий по разным сделкам с недвижимостью;
- условия установления налога или сбора;
- виды налоговых обложений и их величина в процентах.

А также составлена таблица принципов налогообложения.

Статья представляет интерес как для простого населения, так и для профессиональных участников рынка недвижимости – оценочных компаний и риелторов.

### **Вклад авторов.**

Соловьева Екатерина Владимировна – автор оказывал участие в подборе соответствующей информации; одобрил окончательную версию статьи перед её подачей для публикации.

Михеев Георгий Владиславович – автор оказывал участие в подборе соответствующей информации и помогал составлять графическую интерпретацию данных; одобрил окончательную версию статьи перед её подачей для публикации.

Скрипникова Дария Андреевна – автор аккумулировал все данные, составил графическую интерпретацию данных и осуществил написание статьи; занимался публикацией.

Вербицкий Дмитрий Олегович – автор оказывал участие в поиске информации по налоговому законодательству; одобрил окончательную версию статьи перед её подачей для публикации.

Абреч Айдамир Нурдинович – автор внес существенный вклад в описание законных и незаконных сделок, предоставил критерии и ответственность по сделкам. Собрал, проанализировал и интерпретировал Уголовный кодекс РФ и соответствующие статьи.

Крикун Василий Васильевич – автор внес существенный вклад в поиске информации по видам сделок и распределению правомочий. Собрал, проанализировал и интерпретировал Гражданский кодекс и РФ и соответствующие статьи.

**Ключевые слова:** рынок недвижимости; виды сделок; государственная регистрация; налог на недвижимость

### Введение

Уровень неграмотности россиян в сфере недвижимости и сделок с ней максимально высок. По некоторым оценкам РБК количество жителей России, считающих свои знания и навыки недостаточными в сфере недвижимости, достигает до 80 %<sup>1</sup>. Такая ситуация приводит в лучшем случае к упущению возможностей получить финансовую выгоду, в худшем – к мошенничеству. Современное состояние обозначенной проблемы в России можно охарактеризовать как отсутствие разъяснительных мероприятий по освещению операций с недвижимостью, в рамках которых были бы структурированы и объяснены правовые и налоговые законы, связанные с рынком недвижимости. Таким образом, тема устройства российского рынка недвижимости является актуальной.

### Материал и методы исследования

Существует необходимость в структурировании и систематизации устройства рынка недвижимости и сделок с ней, в которой будет прописано доступным языком правомочия и обязанности по каждому виду сделки, объяснена налоговая нагрузка и из чего она складывается, прописаны критерии ложных, незаконных и законных сделок. Областью исследования данной работы является законодательная и налоговая база Российской Федерации.

### Результаты

Устройство российского рынка недвижимости уникально, как и у любого государства. У этого рынка есть свои особенности. Во-первых, в разных регионах страны рынок недвижимости сильно отличается друг от друга. В Москве и в Питере стоимость на недвижимость в разы выше, чем в провинциальных городах России. Во-вторых, финансовые возможности большей части населения России намного меньше стоимости недвижимости. Многие граждане не могут приобрести недвижимость, в которой нуждаются много лет. В-третьих, использование земельных участков и строений происходит не по самому эффективному варианту развития. В большинстве случаев не проводится анализ наиболее эффективного использования. По этой причине возникает упущенная выгода. В-четвертых, сегменты рынка развиваются неравномерно. Коммерческая и жилая недвижимость активно развивается и строится, а складская и производственная – находится в стагнации много лет. В-пятых, прогнозировать изменения тенденций рынка практически невозможно. Это связано с неустойчивостью экономической и политической ситуации. И в-шестых, отсутствует деятельность по осведомлению участников рынка, информированность граждан недостаточная [1]. Последний пункт будет раскрыт ниже.

---

<sup>1</sup> rbc.ru (дата обращения 26.10.2019 г.).

В соответствии со статьей 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) «К недвижимому имуществу относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перенесение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства»<sup>2</sup>. К основным признакам недвижимости относятся: прочная связь с землей и государственная регистрация [2].

Любой объект недвижимости создается, когда появляется социальная и экономическая потребность в этом объекте. Объекты недвижимости могут использоваться как благо или как источник дохода. При любом варианте использования объекта недвижимости необходимо понимать права и обязанности, которые вытекают из права собственности на имущество.

В соответствии с п.1 ст. 209 ГК РФ существует «триада» правомочий на недвижимое имущество<sup>2</sup>. Это пользование, владение и распоряжение [3].

Под владением понимается право иметь имущество, фактически обладать им. Под пользованием понимается возможность использовать имущество для своих личных целей потребления или с целью извлечения выгоды. Под распоряжением понимается возможность определить судьбу этой недвижимости. Например, передать в собственность другим лицам, отказаться от права собственности или наследования на это имущество или уничтожить её.

У собственника объекта недвижимости концентрируется все три описанных правомочия. При совершении сделок купли-продажи, дарения, мены и наследства меняется собственник недвижимости, следовательно, «триада» правомочий, по объекту недвижимости в отношении которого происходила сделка, переходит к другому лицу [4].

При аренде объекта недвижимости у арендаторов есть только два правомочия – временное пользование и владение. Распоряжаться арендуемым имуществом арендатор не может [5].

При ренте переходят все три правомочия, но на плательщике ренты наложены обременения в виде уплаты денежных средств или в обеспечении получателя ренты [6].

Право постоянного или пожизненного наследуемого пользования дают правомочия владения и пользования государственным или муниципальным имуществом. Стоит отметить, что в настоящий момент граждане не могут получить эти права [7].

При совершении сделок сервитута появляются правомочия ограниченного пользования объектом недвижимости. Этот вид сделки применяют, когда пользование своей собственностью невозможно без пользования собственностью соседнего объекта. Например, невозможен проезд на свою территорию без пересечения соседнего участка.

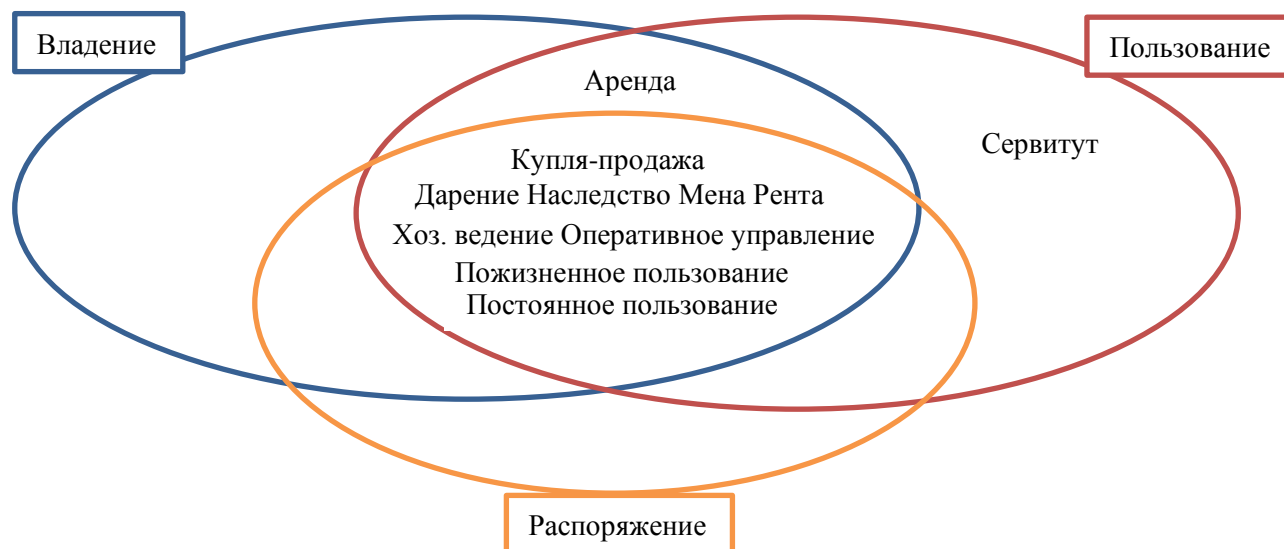
При праве хозяйственного ведения или оперативного управления появляются правомочия владения, пользования и распоряжения государственным или муниципальным имуществом. Эти права могут получить только юридические лица [7]. Распределение правомочий по сделкам с недвижимостью представлено на рисунке 1.

Существует понятие ложная сделка. Оно характеризует сделки с полной, частичной или предварительной оплатой за объект недвижимости, который планируется строиться или находится в процессе строительства. Примерами ложных сделок являются купля-продажа строящегося объекта недвижимости, подряд на строительство, кредитование застройщика и

---

<sup>2</sup> Гражданский Кодекс Российской Федерации. Часть первая: Федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собр. законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

другие сделки [8]. Ложные сделки являются законными и регулируются 214-ФЗ<sup>3</sup>, 151-ФЗ<sup>4</sup> и другими законами, но они не регистрируются в государственном реестре (ЕГРН).



**Рисунок 1. Правомочия при сделках с недвижимостью**  
(разработано авторами на основе Гражданского кодекса Российской Федерации)

Совершение сделок с недвижимостью должно происходить на основании договора. Принцип договорных отношений проявляется в добровольности, равенстве, автономии воли, имущественной ответственности и обязательстве исполнения прописанных условий сделки. В договоре должны быть указаны лица, между которыми совершается сделка, должен быть указан предмет договора, условия совершения сделки, права и обязанности каждой из сторон и срок действия договора. Прием передачи недвижимости должен быть обязательно оформлен актом.

Любая сделка с объектом недвижимости должна проходить государственную регистрацию (регистрироваться в ЕГРН). Совершение государственной регистрации даёт гарантию подтверждения государством возникновения прав или обременений на недвижимое имущество. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированных прав на объект недвижимости. Государственная регистрация направлена на упорядочивание государственного оборота и охраны прав собственников недвижимости [9].

Для регистрации сделки с объектом недвижимости совершаются следующие этапы:

1. Приём документов.
2. Регистрация предоставленных документов.
3. Правовая экспертиза и проверка законности сделки.
4. Сопоставление заявленных прав на объект недвижимости с уже зарегистрированными правами.

<sup>3</sup> Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (с изменениями от 18 июля, 16 октября 2006 г.) // «Российская газета» от 31 декабря 2004 г.

<sup>4</sup> Федеральный закон Российской Федерации от 2 июля 2010 года N 151-ФЗ «О микрофинансовой деятельности и микрофинансовых организациях» // «Российская газета» от 3 июля 2010 г.

5. Внесение записи в ЕГРН на недвижимость.
6. Выдача удостоверения на заявленные права.

Регистрация прав проводится в течении 1 месяца со дня подачи заявления и документов.

Самыми частыми регистрируемыми сделками являются сделки купли-продажи. По этой причине нарушения по таким сделкам встречаются чаще всего. При несоблюдении договора возникает ответственность, причем ответственность у продавца выше, чем у покупателя [4]. В соответствии со статьёй 475 ГК РФ<sup>5</sup> нарушение качества предмета договора в существенной степени даёт возможность отказаться от исполнения договора и потребовать возврата уплаченной суммы. Существенными нарушениями признаются неустранимые недостатки и недостатки, устранение которых невозможно без затрат времени и денежных средств соразмерных стоимости объекта, а также недостатки, появляющиеся вновь, после их устранения.

В практике периодически происходят незаконные сделки с объектами недвижимости. За такие операции, у лиц, совершивших незаконные действия, возникает уголовная ответственность [10]. Под незаконными сделками понимается мошенничество, то есть приобретение чужого имущества путем обмана или злоупотребления доверия. В соответствии со статьёй 159 Уголовного Кодекса Российской Федерации<sup>6</sup> при признании мошенничества пострадавшему лицу возвращается вся сумма по совершенной сделке, а лицу, совершившему мошеннические действия, в зависимости от тяжести, выписывается штраф или арест от 3 до 6 месяцев или лишение свободы до 10 лет.

При совершении сделок с недвижимостью возникает обязательство в виде уплаты налога. Под налогом понимается обязательный платёж, возлагаемый на физическое или юридическое лицо в виде передачи принадлежащих им денежных средств. Принцип системы налогообложения подразумевает в себе всеобщность, справедливость, дифференцированность, обязательность и равенство. В таблице 1 представлены принципы налогообложения и их основная концепция.

Таблица 1

**Принцип налогообложения**

Принцип налогообложения	Основное содержание
Всеобщность	Уплата налогов и сборов обязательна для всех лиц.
Справедливость и дифференцированность	Уровень налоговых ставок учитывает фактические возможности налогоплательщика исходя из стоимости его недвижимости.
Обязательность	Любой человек обязан платить налог государству, гражданином которого он является.
Равенство	Перед налогом все равны. Налоги не могут быть дискриминационными.

*Разработано авторами на основе данных Налогового кодекса Российской Федерации<sup>7</sup>*

Налоги делятся на 3 уровня. Наивысший уровень – федеральные налоги. Они устанавливаются налоговым кодексом<sup>7</sup> и обязательны на всей территории Российской Федерации. Далее идут региональные налоги. Эти налоги также устанавливаются налоговым кодексом, но вводятся в действие законами субъектов. Региональные законы взимаются только

<sup>5</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть вторая: Федеральный закон от 26.01.1996 № 14-ФЗ // Собр. законодательства РФ. 1996. № 5. Ст. 410.

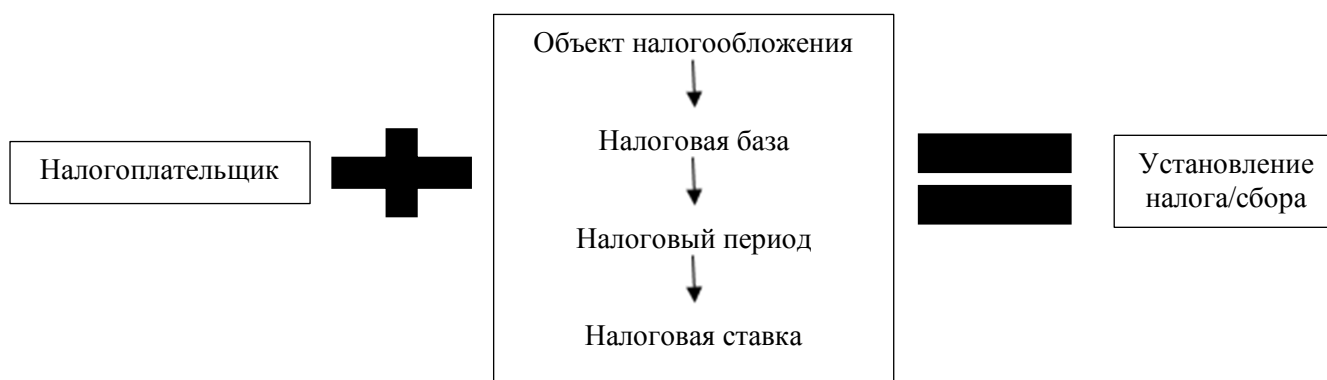
<sup>6</sup> Уголовный кодекс РФ от 13 июня 1996 г. № 63-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации – 17 июня 1996 г. – № 25 – Ст. 2954.

<sup>7</sup> Налоговый кодекс Российской Федерации. Часть вторая [Электронный ресурс]: от 13.07.2015 № 214-ФЗ, №232-ФЗ (ред. от 10.10.2016) // Консультант Плюс. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/>.

на территории субъекта. На 3 уровне – местные налоги. Они вводятся налоговым кодексом и нормативными актами органов местного самоуправления. Действие местных налогов распространяется на территорию соответствующего муниципального образования [11].

Налог вводится в действие, когда установлены налогоплательщики и элементы налогообложения. Под элементами налогообложения понимают, сам объект, предполагаемый к обложению налогом. В роле этого объекта могут выступать операции по реализации товаров (работ, услуг) имущества, прибыль, доход, стоимость реализованных товаров, либо иные объекты, имеющие стоимостную, количественную или физическую характеристику, с наличием которых у налогоплательщика законодательство связывает возникновение обязанностей по уплате налога. После того, как определились с объектом налогообложения, определяют налоговую базу. Под базой подразумевается стоимостная, физическая или иная характеристика объекта налогообложения. Следующим определяется налоговый период. Им может быть календарные год или иной период времени, применительно к отдельным налогам, по окончании которого определяется налоговая база и исчисляется сумма налога, подлежащая уплате. Далее рассчитывается налоговая ставка, которая равна величине налоговых исчислений на единицу измерения налоговой базы.

Со сборами ситуация аналогичная. Возможны налоговые льготы в необходимых случаях. На рисунке 2 отображен принцип установления налога или сбора.



**Рисунок 2.** Условия установления налога/сбора  
(разработано авторами на основе данных Налогового кодекса Российской Федерации)

## Выводы

В соответствии со статьей 208 Налогового Кодекса Российской Федерации<sup>7</sup> (далее – НК РФ) доход от продажи недвижимости облагается налогом на доходы физических лиц и составляет 13 % для граждан РФ и 30 % для нерезидентов России. Стоит учитывать, что возможно уменьшить налоговую базу на сумму затрат, произведенных на покупку продаваемого имущества или на сумму налогового имущественного вычета. Это означает, что если после продажи будет куплена недвижимость по такой же цене, как и продавалась или дороже, то налог от продажи будет равен нулю [12]. Размер имущественного налогового вычета зависит от срока нахождения имущества в собственности.

Декларация на имущество всегда должна подаваться вне зависимости от того придется платить налог или нет. Надо учитывать, что декларация должна быть предоставлена не позднее 30 апреля года следующего за годом продажи имущества, а сумма налога должна быть уплачена до 15 июля года следующего за годом продажи имущества.

Налоговый вычет бывает двух видов. Первый вид вычета фиксированный. Второй вид вычета производится в соответствии с фактически воспроизведенными и документально подтвержденными расходами, связанными с приобретением имущества.

В соответствии со статьей 220 НК РФ<sup>7</sup> фиксированный налоговый вычет применяется в размере 1 млн руб., при сроке владения недвижимостью менее 5 лет и при условии приобретения недвижимости после 2016 года. При продаже недвижимого имущества фиксированный налоговый вычет будет составлять 250 тыс. руб.

В соответствии со статьей 220 НК РФ<sup>7</sup> при продаже недвижимости, находящейся в собственности более 5 лет (с 2016 года) и более 3 лет (до 2016 года), налоговый вычет предоставляется в отношении всей суммы полученного дохода вне зависимости от размера.

Налогом на имущество физических лиц облагаются жилые дома, квартиры, дачи и иные строения, помещения и сооружения. Налоговые органы самостоятельно вычисляют сумму налога.

При заключении договора аренды между физическими лицами на жилое помещение необходимо платить налог на доходы физических лиц, который равен 13 %. Государственная регистрация такой сделки требуется, если срок договора более 11,5 месяцев. Если в аренду сдается нежилое помещение, то у арендодателя должно быть открыто ИП, иначе он не имеет права сдавать помещение.

Для доходов, полученных в порядке дарения установлен льготный порядок налогообложения, а именно освобождаются от налогообложения, если даритель и одаряемый являются членами семьи или близкими родственниками (по Семейному Кодексу Российской Федерации<sup>8</sup>). Для иных лиц освобождение от оплаты налога не предусмотрено, то есть платят 13 % от стоимости недвижимости по договору дарения.

При вступлении в наследство родственники первой, второй и третьей линии не платят налоги. Несмотря на это, существует государственная пошлина на наследство, которая равна 0,3 % от наследуемого имущества, но не более 100 тыс. руб., её необходимо заплатить при вступлении в наследство.



**Рисунок 3.** Виды налогов по уровням  
(разработано авторами на основе данных Налогового кодекса Российской Федерации)

<sup>8</sup> Семейный кодекс Российской Федерации от 29.12.1995 № 223-ФЗ // Собр. законодательства РФ. 1996. № 1. Ст. 16.



По договору мены каждая из сторон обязуется передать в собственность другой стороне один товар в обмен на другой. Если мена равноценная, то налог на доходы физических лиц платить не надо. Если мена неравноценная, то фактически заплатить налог должна будет та сторона, которая получила доплату. На рисунке 3 представлены налоги, которые возникают при совершении сделок с недвижимостью или при владении ей, а также указана величина процента налога.

### Обсуждения

Описанные выше аспекты из налоговой и законодательной базы позволяют нам сформулировать вывод о том, что устройство рынка недвижимости имеет свою сложную систему, в которой эффективность работы достигается при видении картины управления в целом и в узкоспециализированных моментах в частности. В итоге нами была составлена схема, которая отображает ставки налогов на недвижимость и распределение этих налогов по уровням. Также была составлена схема правомочий по видам сделок и схема условия установления налога или сбора.

### Актуальность и выводы

В результате проведенной работы были сделаны следующие выводы:

1. Лицо, совершившее сделку с объектом недвижимости, наделяется правомочиями в зависимости от вида сделки.
2. Ложная сделка с объектом недвижимости является законной.
3. Все сделки с объектами недвижимости должны проходить государственную регистрацию.
4. При совершении незаконных сделок возникает уголовная ответственность.
5. При совершении любой сделки с недвижимым имуществом возникает обязательство уплаты налога по сделке.
6. Налоги делятся на 3 уровня и вводятся в действие соответствующим уровнем.
7. Налоги или сборы рассчитываются индивидуально для каждого объекта и зависят от объекта налогообложения, налоговой базы, периода и ставки.

### ЛИТЕРАТУРА

1. Ливераш К., Джемилева Э.Р. Особенности российского рынка недвижимости // Развитие механизмов функционирования экономики и финансов материалы I Всероссийской научно-практической конференции. Издательство: Общество с ограниченной ответственностью «Издательство Типография «Ариал» (Симферополь). 2016. С. 14.
2. Стародумова С.Ю. К вопросу о признаках недвижимых вещей // Актуальные проблемы российского законодательства. Издательство: «РГ-Пресс». 2014. №8. С 117–118.
3. Ленковская Р.Р. Жилые и нежилые помещения как объекты гражданских прав // Правовые вопросы недвижимости. Издательство: Издательская группа «Юрист» 2015. № 2. С. 13–17.

4. Ленковская Р.Р. Особенности ответственности сторон по договору купли-продажи недвижимости // Правовые вопросы недвижимости. Издательство: «РГ-Пресс». 2015. № 1. С. 11–14.
5. Ленковская Р.Р. Проблемы государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества // Нотариус. Издательство: Издательская группа «Юрист» 2014. № 3. С. 26–29.
6. Пурге А.Р. Постоянная рента в правоприменительной практике // Юридические исследования. 2017. № 8. С. 80–88.
7. Выдрин И.В. Правовое регулирование муниципальной собственности в России // Вестник Южно-Уральского государственного университета. Серия: Право. 2015. №4. С. 69–77.
8. Жечко О.О., Объект незавершенного строительства: особенности правового статуса // Проблемы экономики и юридической практики. Издательство: Издательский дом Юр-ВАК. 2017. №5. С. 128–131.
9. Чулюкова С.А., Дробот М.А. Некоторые проблемы правового регулирования отношений собственности и их ограничений на объекты недвижимости // Аграрное и земельное право Издательство: Право и государство пресс (Королев). 2016. №8. С. 71–76.
10. Волкова М.А., Проблемы привлечения к ответственности за нарушение строительного законодательства // Гуманитарные, социально-экономические и общественные науки. Издательство: Общество с ограниченной ответственностью «Наука и образование». 2017. №5. С. 74–78.
11. Лавник Р.В., Пьянова М.В. Сделки с недвижимым имуществом: о налоговых и неналоговых последствиях // Международный бухгалтерский учёт. 2018. №7. С. 822–837.
12. Агафонова М.С., Прибыткова К.В. Особенности российского рынка недвижимости // Modern high technologies. Издательство: Воронежский государственный архитектурно-строительный университет. 2014. №7. С. 118.

**Mikheev Georgy Vladislavovich**

Kuban state technological university, Krasnodar, Russia  
Institute of construction and transport infrastructure  
E-mail: mgstyle77@yandex.ru

**Skripnikova Dariya Andreevna**

Kuban state technological university, Krasnodar, Russia  
Institute of construction and transport infrastructure  
E-mail: dariyaskr@gmail.com

**Solovieva Ekaterina Vladimirovna**

Kuban state technological university, Krasnodar, Russia  
Institute of construction and transport infrastructure  
E-mail: soloveisolovei008@yandex.ru

**Verbitsky Dmitry Olegovich**

Kuban state technological university, Krasnodar, Russia  
Institute of construction and transport infrastructure  
E-mail: dmverbitskiy@yandex.ru

**Abrech Aydamir Nurdinovich**

Kuban state technological university, Krasnodar, Russia  
Institute of construction and transport infrastructure  
E-mail: Adam-abrech@mail.ru

**Vasily Vasilyevich Krikun**

Kuban state technological university, Krasnodar, Russia  
Institute of construction and transport infrastructure  
E-mail: krikun.w@mail.ru

## Structure of the Russian real estate market

**Abstract.** The article indicates the six main features of the Russian real estate market. The author describes the powers arising from transactions with real estate – use, possession and disposal.

The author examined the types of transactions and what powers the person who carried out the transaction has. The following types of transactions are analyzed: purchase and sale, gift, barter, inheritance, lease, rent, permanent or lifelong inherited use, easement, economic management or operational management.

The article presents the criteria for legal and illegal transactions with property. The principle of contractual relations is stated, which is the basis for legal transactions. It also describes the only way to officially register actions with real estate – submit an application for state registration for entering data into the Unified State Register of Real Estate (USRN) and the sequence of this registration is indicated. The author describes the responsibility for non-compliance with the contractual relationship, and also spells out penalties for illegal transactions, that is, fraud.

The following is the principle of the tax system – universality, justice and differentiation, binding and equality. The author describes the division of taxes by the levels of their establishment and distribution. The magnitude of the tax burden for various types of transactions and the levels of distribution of these taxes is indicated.

Based on legal and tax regulation, schemes were compiled that contain the following information:

- possession of powers in various real estate transactions;

- conditions for establishing tax or duty;
- types of taxation and their value in percent.

And also compiled a table of principles of taxation.

The article is of interest to both the general population and professional participants in the real estate market – appraisal companies and realtors.

**Keywords:** real estate market; types of transactions; state registration; real estate tax