

Хосуева Аминат Аубекировна

Магистрант

Направление: Юриспруденция

Магистерская программа: Гражданское право, семейное право, международное частное право

Гражданско-правовой режим недвижимости

Аннотация. Любое государство с рыночной системой экономики стремится к эффективному вовлечению недвижимости в экономический оборот, соблюдая при этом интересы общества и государства. Такую цель ставит перед собой и Российская Федерация.

С самых древних времен недвижимость традиционно представляла собой одно из самых существенных экономических благ. При этом следует учитывать, что упорядочение оборота недвижимости, создание механизмов защиты прав на недвижимое имущество, безусловно – один из способов относительной стабилизации социальной и политической обстановки в обществе.

Деление вещей на движимые и недвижимые для гражданского оборота имеет фундаментальное значение. Такая классификация существенным образом определяет правовой режим вещи.

Ключевые слова: недвижимость, недвижимое имущество, недвижимые вещи, имущество, правовой режим вещи.

Недвижимость – это товар особого рода, к которому неприменимы обычные нормы. Это обусловлено как высокой стоимостью объектов недвижимости, так и их социальной значимостью. Кроме того, пользование недвижимостью затрагивает интересы других лиц. В связи с этим государство не может самоустраниться от правового регулирования рынка недвижимости. Государственное регулирование рынка недвижимости заключается, прежде

всего, в системе государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Такая процедура призвана обеспечить интересы в первую очередь участников рынка, а также государства, местных органов власти и других субъектов права.

Среди элементов рыночной экономики недвижимость занимает особое место: она с одной стороны входит в состав средств производства (земельные участки, административные, общественные, производственные, складские, торговые и прочие здания, а также другие сооружения) и служит базой хозяйственной деятельности и развития для предприятий и организаций всех видов и форм собственности, с другой – выступает основой личного существования граждан и используется для непромышленного, личного потребления. Жилые дома, квартиры, дачные строения, хозяйственные постройки, гаражи и т. п., находящиеся в собственности граждан и используемые для проживания и других личных нужд, служат предметами потребления, а такие же дома, квартиры, гаражи, дачи (коттеджи), хозяйственные строения и т.п., применяемые в коммерческих целях, служат средствами извлечения прибыли.

Согласно Конституции РФ в Российской Федерации признаются и защищаются равным образом частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности (ч. 2 ст. 8) [1].

Недвижимость как особый вид имущества вовлечена в хозяйственный оборот, при этом законодатель устанавливает особый правовой режим недвижимого имущества, правила гражданского оборота недвижимости, которые традиционно являются одними из самых сложных в судебно-арбитражной практике.

Недвижимое имущество имеет особую социальную и экономическую ценность и поэтому для него существует обособленный правовой режим, который, хотя и имеет длительную историю, однако не может считаться устоявшимся.

С учетом изложенного, изучение такого правового института как недвижимость, исследование ее правового режима представляется весьма важным и актуальным. В настоящей работе рассматриваются общие вопросы гражданско-правового режима недвижимости.

Широкое распространение, как в рамках общей теории права, так и в различных узкоотраслевых исследованиях, получила позиция А.В. Малько и О.С. Родионова, согласно которой правовой режим рассматривается как установленный законодательством особый порядок регулирования, представленный специфическим комплексом правовых средств, который при помощи оптимального сочетания стимулирующих и ограничивающих элементов создает конкретную степень благоприятности либо неблагоприятности в целях беспрепятственной реализации субъектами права своих интересов [2, с. 31].

Говоря об особом правовом режиме недвижимости (недвижимого имущества), в юридической литературе называют следующие признаки недвижимости:

- это вещь, предмет материального мира (в литературе данный признак еще называют как «физическая осязаемость»);
- индивидуально-определенное имущество;
- обладающее прочной связью с землей, перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно, либо отнесенное к таковым законодательным актом.

В юридической литературе выделяются также следующие смежные признаки:

- многократное использование в процессе производства и иных целях;
- незаменимость;
- управляемость;
- детальная регламентация сделок с недвижимостью государственными органами.

Исходя из перечисленных признаков, в литературе даются следующие определения недвижимости:

1) недвижимыми вещами являются индивидуально-определенные физически осязаемые предметы, по поводу которых возникают гражданские правоотношения... условием использования которых по назначению является их неразрывная физическая и юридическая связь с землей;

2) недвижимые вещи – материальные, физически осязаемые, индивидуальные и незаменимые предметы естественного происхождения или результаты человеческого труда, обладающие имманентным свойством прочной связи с землей, а также движимые по своим естественным свойствам вещи – воздушные, морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты, подлежащие государственной регистрации и имеющие экономическую форму товара и потому являющиеся объектами гражданского оборота [3].

Обратимся к легальному определению недвижимости. Согласно п.1 ст.130 ГК РФ к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Как видно из легального определения недвижимости, законодатель разделяет два вида недвижимых вещей: вещи, недвижимые по их природе, и вещи, отнесенные к недвижимым в силу закона. В свою очередь вещи, недвижимые по их природе, подразделяются на две категории:

а) земельные участки, участки недр, т. е. объекты, составляющие единое целое с земельными участками;

б) объекты, прочно связанные с землей, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, например леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

Однако Д.И. Ильин справедливо отмечает: «Что же касается содержания критериев недвижимости, указанных в ст. 130 ГК РФ, то является сомнительным такой оценочный критерий, как «невозможность перемещения без несоразмерного ущерба назначению»... Думается, что при определении недвижимости на первом плане должен стоять вопрос не о прочности и связи строения с землей, а такая характеристика объекта, как возможность его использовать по прямому назначению... Определенные объекты, будучи перенесенными, могут быть квалифицированы как недвижимые вещи только при восстановлении и сохранении их неразрывной физической и юридической связи с землей» [4].

В.В. Витрянский отмечает, что с точки зрения Гражданского кодекса базовое понятие «недвижимая вещь» (недвижимое имущество), на самом деле говорит не о едином объекте недвижимости (как объекте гражданских прав), а о четырех категориях недвижимого имущества:

– недвижимые вещи по своим природным свойствам: земельные участки, участки недр;

– недвижимость по признаку неразрывной физической и юридической связи с землей: здания, сооружения и другие объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба невозможно;

– недвижимость по закону: воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты;

– недвижимость, отнесенная иными законами к таковой: предприятия, имущественные комплексы, используемые в предпринимательской деятельности (ст. 132 ГК РФ), которые включают в себя как движимое, так и недвижимое имущество, использование которого подчинено единой хозяйственной цели, жилые помещения, объекты незавершенного строительства [5, с. 5].

Под вещь в гражданском праве понимается предмет внешнего (материального) мира, находящийся в естественном состоянии в природе или созданный трудом человека, являющийся основным объектом в имущественном правоотношении [6, с. 65]. Категория «имущество» является более широкой, чем «вещь» и применяется для обозначения:

1) совокупности вещей и материальных ценностей, находящихся в собственности, оперативном управлении или хозяйственном ведении;

2) совокупности вещей и имущественных прав на получение вещей или иного имущественного удовлетворения от других лиц (актив);

3) совокупности вещей, имущественных прав и обязанностей, которые характеризуют имущественное положение их носителя (актив и пассив) [6, с. 179].

Что же касается спора о недопустимости одновременного использования применимо к недвижимости «имущество» и «вещи» здесь необходимо учитывать, что в ГК РФ изоляция недвижимых и движимых вещей от прав на них носит в известной степени искусственный характер. Различия в правовом режиме недвижимых и движимых вещей распространяются прежде всего на вещные права, а не на вещи как таковые. Не случайно поэтому ст. 131 ГК РФ называется «Государственная регистрация недвижимости», хотя в ней идет речь о регистрации прав на вещи, а не самих вещей, а в ст. 130 ГК РФ, посвященной недвижимым и движимым вещам, неоднократно используется термин «имущество». Кроме того, ученые указывают на то, что в современном законодательстве наблюдается некоторая экспансия термина «недвижимое имущество», которым вытесняется понятие «недвижимая вещь».

Указание на прочную связь с землей – основной признак недвижимости, указывающий на базисный вид недвижимого имущества – землю, земельные участки. Тем самым законодатель выделяет критерий классификации недвижимого имущества и его основной признак.

Сложившаяся правовая доктрина и судебная практика свидетельствуют о том, что выделение в ст. 130 ГК РФ главного критерия недвижимого

имущества, а именно признака прочной связи с землей и невозможности перемещения соответствующих объектов без несоразмерного ущерба их назначению, вполне оправданно. Вместе с тем наличие различных категорий недвижимого имущества, каждая из которых обладает специфическими свойствами, требует дифференцированного регулирования отношений по поводу указанных объектов недвижимости. Наличие различных категорий объектов недвижимости, заставляет сделать еще один вывод: в случае, когда законодатель включает в перечень недвижимого имущества какой-либо новый объект, он должен обеспечить его правовое регулирование или хотя бы определить, какие нормы об иных объектах недвижимости подлежат применению.

В последнее время особую актуальность приобрела проблема так называемых имущественных комплексов. Ныне в качестве самостоятельных объектов недвижимости законодательством признаются лишь два вида имущественных комплексов: предприятия и жилищные кондоминиумы. Между тем не меньшее значение имеют имущественные комплексы газопроводов, электростанций и другие имущественные комплексы, которые объединяет то обстоятельство, что они включают в свой состав как движимое, так и недвижимое имущество, использование которого подчинено единой хозяйственной цели. Кроме того, что имущественные комплексы характеризуются разнородностью составляющих их элементов, и этим элементам присуща подчиненность специальному правовому режиму, который характерен исключительно для конкретного вида имущественного комплекса. Вхождение какого-либо имущества в комплекс влечет распространение на такое имущество правового режима, свойственного исключительно данному комплексу. Вместе с тем принадлежность конкретного объекта к определенному виду оказывает влияние на подчиненность особым правилам, которые влекут дополнительные отличия в рамках специального правового режима имущественного комплекса. Особое влияние на специальный правовой режим имущественного комплекса оказывают входящие в его состав объекты

недвижимого имущества, в отношении которых должен применяться отдельный правовой режим [7].

Литература

1. Конституция Российской Федерации (принята на всенародном голосовании 12 декабря 1993 г.) [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://constitution.garant.ru/rf/chapter/1/#8> (дата обращения 10.10.15).

2. Чикильдина А.Ю. Гражданско-правовой режим дачных, садовых и огородных земельных участков: понятие и содержание // Научный вестник Волгоградской академии государственной службы. Серия «Юриспруденция». 2010. № 2.

3. Кущенко В.В. Правовой режим недвижимости: проблемы и пути их решения // Законодательство и экономика. 2006. №10.

4. Ильин Д.И. Законодательство о недвижимости: проблемы содержания употребляемых понятий // Журнал российского права. 2005. №8.

5. Витрянский В.В. Пути совершенствования законодательства о недвижимом имуществе // Хозяйство и право. 2003. №6.

6. Тихомирова Л.В., Тихомиров М.Ю. Юридическая энциклопедия / Под ред. М.Ю.Тихомирова. М., 1997.

7. Миронов И.Б. Имущественные комплексы в жилищной сфере: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2009.

© Бюллетень магистранта 2016 год № 1