

Флегонтов Максим Дмитриевич

Магистрант

Направление: Юриспруденция

Магистерская программа: Гражданское право

**Проблемы и перспективы развития института недвижимого
имущества в РФ**

Аннотация. В статье рассмотрены проблемы и перспективы развития института недвижимого имущества в РФ и предложены рекомендации по совершенствованию существующего законодательства.

Ключевые слова: имущество, недвижимость, проблемы, объекты правоотношения, земельный участок, регистрация прав.

Переоценить важность недвижимости довольно непросто, как для политической, так экономической и правовой систем практически любого организованного современного общества. Как в случае торговых отношений, так и в сфере нормативно-правового регулирования недвижимости, объекты недвижимости всегда были и остаются одним из основополагающих приоритетов любой мировой страны.

Тема недвижимого имущества по-прежнему остается крайне актуальной, поскольку до сих пор нет общепринятого, полного и непротиворечивого определения данного понятия. Это приводит к юридическим конфликтам как на теоретическом, так и на практическом уровне, а также к необходимости корректировки нормативно-правовых актов, включая правовые режимы, регулирующие отдельные типы недвижимости. Такая неопределенность в определении недвижимого имущества вызывает промежутки и разрывы, которые подлежат устранению с помощью профессионального подхода.

Поистине, уникальный правовой феномен, а именно возникновение, развитие и современное правовое понимание системы недвижимости,

позволяет не только понять центральное место объектов исследования гражданских прав и большинства других правовых порядков, но и, что более важно, разработать наиболее эффективный правовой способ воздействия на общественные отношения, связанные с недвижимостью.

Основную часть структуры недвижимого имущества занимает недвижимость, которая используется в качестве производственного механизма для инвестиционной политики. Недвижимость – это не просто объект градостроительства, прежде всего это объекты российского культурного и исторического наследия.

Вышеуказанное объясняет целесообразность и важность проведения комплексного исследования недвижимости в системе объектов гражданских прав, а ее правовые положения определяют правоприменительную практику.

Статья 128 ГК РФ перечисляет закрытый перечень объектов гражданского права, среди которых фигурируют вещи (включая наличные деньги и документарные ценные бумаги), иное имущество (безналичные денежные средства, бездокументарные ценные бумаги, цифровые права), имущественные права, результаты работ и услуг, охраняемые результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальная собственность), а также нематериальные блага [2].

Анализ законодательных и теоретических источников показывает, что регулирование института недвижимости в российском законодательстве является противоречивым и не имеет единого понятия недвижимости. Отсутствие стройного правового регулирования в советский период и отсутствие опыта и навыков в нормативном регулировании привели к тому, что создание логически непротиворечивой системы законодательства, охватывающего данный сегмент рынка, заняло более десяти лет. Тем не менее, в последнее время удалось добиться некоторых значимых результатов в этой области.

Во-вторых, в советский период отсутствовали четкие теоретические определения понятия недвижимости, критериев ее классификации и видов имущества, что привело к несистематическому развитию данного института. Необходимость установления общепринятых стандартов и правил в этой области стала очевидной только в последующие годы [3]. На сегодняшний день остаются нерешенными концептуальные вопросы, связанные с критериями отнесения различных объектов к недвижимому имуществу. Отсутствует единство в определении отдельных видов недвижимости, не сформулировано общее понятие объектов недвижимости, и отсутствует единый режим правового регулирования. Требуется серьезный подход к этой проблеме, чтобы достичь единства и ясности в определении объектов недвижимости и установлении соответствующих правовых норм.

В гражданском обороте движимые вещи, отнесенные к недвижимости, могут иметь особую ценность или значимость. Именно поэтому законодатель стремится распространить на эти объекты правовой режим недвижимости. Однако, важно понимать, что особая ценность или значимость не определяется только стоимостью таких вещей (например, морские или речные гражданские суда), а скорее характером их назначения. Например, космический объект ценен в первую очередь своим назначением. Важно учитывать этот фактор при регулировании правового режима таких объектов.

Отнесение в принципе движимых вещей к объектам недвижимости не оправдано. Во-первых, такое отнесение, создает некоторую шаткость нормы о недвижимости. Получается в любое время законодатель может, например, исключить из состава недвижимых вещей самолеты, и включить железнодорожные составы. Но такая ситуация недопустима.

Во-вторых, объединение вещей в отдельные группы связано с установлением для них пусть не одинакового, но сходного правового режима. Однако в отношении данной группы вещей этот постулат не применим. Следовательно, законодатель не основательно отнес данные объекты к

объектам недвижимого имущества. И предлагается исключить часть 2 п. 1 ст. 130 ГК РФ.

Приведение понятия недвижимости к единому объекту позволит избежать обширной судебной практики по вопросам квалификации объектов в качестве недвижимого имущества, что уменьшит нагрузку на судебные органы. Признание единственным объектом недвижимости трёхмерный земельный участок, а имущество, неразрывно связанное с ним его частью, значительно упростит правоприменительную практику [5].

В связи с вышеизложенным, следует привести рекомендации и предложения по совершенствованию и практическому применению гражданского законодательства, регулирующего отношения в сфере недвижимости:

— Существующее понятие недвижимого имущества следует заменить на следующее: «Недвижимостью признаётся трёхмерный земельный участок, включающий в себя помимо земной поверхности, пространство над ней в пределах разумного хозяйственного пользования, и под ней до расположения недр. Все объекты, неразрывно связанные с поверхностью земли, признаются частью земельного участка».

— Помимо регистрации самого факта перехода вещных прав, регистрации подлежат также и сделки с недвижимостью. Вероятное решение о внесении в реестр сведений о сделках с объектом недвижимого имущества вместо записей об установленных правах на данный объект нецелесообразно, поскольку в указанном случае реестр бы гласил о возможности изменения прав на недвижимое имущество, при условии надлежащего исполнения сторонами сделки обязательств по ней, а не о фактическом изменении прав на недвижимость. Поскольку осуществление регистрации прав на недвижимость предполагает проведение исследования оснований возникновения этих прав, что приводит к выводу об отсутствии необходимости существования правил о параллельной регистрации сделок и прав, возникающих после их заключения.

— Умножение объектов регистрации прав на недвижимое имущество, а именно сделок и вытекающих из них ограничений и обременений излишне.

В заключении следует сделать следующие выводы:

1. Любой объект недвижимости способен удовлетворить не только социальные потребности граждан, но и потребности всего общества в целом (как благо), а также экономики (как источник дохода). Каждый объект недвижимости существует в неразрывном единстве физических, экономических и юридических атрибутов, и каждый это атрибут может выступать в качестве определяющей характеристики, при соответствующих времени и месту обстоятельствах, в зависимости от возникающей ситуации, целей и стадии анализа.

2. Сущность всех объектов недвижимости заключается в определенном триединстве известных категорий: материальных (физических), юридических и экономических.

3. Для того чтобы определить содержание объекта недвижимости в соответствии с установленными целями, необходимо первоначально определить правильность его отнесения к объекту недвижимости по наличию общих характеристик, таких как стабильность, важность и долговечность. Затем, используя функциональные характеристики, выбрать направление для определения характеристик объекта и, наконец, установить все специфические характеристики жизненного цикла объекта недвижимости, соответствующие этому направлению и конкретным условиям.

Литература

1. Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020 / [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 20.03.2023)

2. Гражданский кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ / [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 20.03.2023)

3. Аблятипова Н.А., Есян Л.В. Проблемы разграничения объектов гражданского права на движимые и недвижимые вещи в системе приобретательной давности // Ученые записки Тамбовского отделения РоСМУ. 2019. №15.

4. Левицкая Е.А., Пасикова Т.А. Судебная практика как основа совершенствования правового регулирования некоторых видов недвижимого имущества // ЮП. 2020. №4 (95).

5. Мотлохова Е.А. Единый государственный реестр недвижимости: истоки и современное состояние // Вестник Хабаровского государственного университета экономики и права. 2018. №4-5.

© Бюллетень магистранта 2023 год № 2