

Антонова Ольга Александровна

Магистрант НАЧОУ ВПО СГА

Направление: Юриспруденция


Магистерская программа: Гражданское право, семейное право,

международное частное право

**Гражданско-правовой режим недвижимого имущества по
законодательству Российской Федерации и развитых стран зарубежного
правопорядка**

Аннотация. Анализируется гражданско-правовой режим недвижимого имущества по законодательству Российской Федерации и развитых стран зарубежного правопорядка. Важность исследования института недвижимого имущества выражается в том, что оно имеет большое значение для всех участников экономической деятельности, любых социальных групп и обычного человека.

Вопросы правового положения недвижимого имущества, как объекта гражданских правоотношений приобрели особую значимость, а сложность и многоаспектность правового понимания недвижимости как объекта гражданских правоотношений требует более углубленного изучения и осмысления данного предмета. При наличии действующего законодательства, реализации некоторых его норм, зачастую возникает множество сложностей и трудностей, в виду слабой осведомленности и плохой подготовки субъектов гражданского оборота в области отношений с недвижимым имуществом.

 **Ключевые слова:** движимое и недвижимое имущество, регистрация прав, участники правоотношений.

В сфере рассмотрения анализируются объекты недвижимого имущества в Российской Федерации в сопоставлении с законодательством Германии.

В отличие от российского законодательства по праву ФРГ земельный участок и объекты, прочно с ним связанные, обладают признаком единства, и в этом смысле к недвижимости по праву Германии относятся также ее составные части”. “Составные части недвижимого имущества (земельного участка) по праву ФРГ являются его частью, а такие существенные составные части земельного участка, как здания, строения, сооружения и пр., в отличие от законодательства России даже не рассматриваются по общему правилу в качестве самостоятельных объектов гражданских прав.

В отличие от законодательства России в состав недвижимого имущества в Германии не входят суда, объекты кораблестроения, однако к ним применяется отчасти правовое регулирование, характерное для недвижимых вещей. Д. Айкманн находит следующее обоснование. Судно можно сравнить с “плавающим домом. Строительные затраты столь велики, что кредитор должен быть гарантирован так же, как и при строительстве здания. Это ведет к тому, что строительство судов во многом приближено к регулированию права недвижимого имущества. Настоящее развитие оборота требует особых гарантий для кредиторов, таких как поземельные (ипотечные) книги. Объект недвижимости получает специальное описание и уникальный кадастровый номер, которые позволяют выделить его из других объектов недвижимого имущества. Также эти характеристики используются для проведения точной идентификации объекта при совершении сделок с ним.

Как известно из практики, сделки являются наиболее распространёнными основаниями возникновения гражданских правоотношений. Вспомним понятие сделки. Согласно сто пятьдесят третьей статей Гражданского кодекса Российской Федерации: “сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей”.

Можно сделать вывод, что законодатель определяет недвижимое имущество, как объекты, прочно связанные с землей, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. При этом непосредственно

перечисляет объекты недвижимого имущества, но перечень данных объектов остаётся открытым. Также существуют дискуссии о том, как правильно определить прочную связь недвижимого имущества с землёй, и какое перемещение объектов недвижимого имущества может повлечь несоразмерный ущерб их назначению. А если говорить о необходимости государственной регистрации, то и здесь нет оснований считать, что недвижимое имущество становится таковым лишь после государственной регистрации. Естественно оно объективно существует и до этого акта, но права на недвижимость возникают после его совершения. В результате всего этого на практике часто возникают затруднения при решении вопроса о признании недвижимостью конкретного объекта. Следовательно, можно сделать вывод, что понятие недвижимого имущества достаточно условно. И в российском праве отнесение вещи к недвижимости зависит не столько от ее признаков, а сколько от положений законодательства. Таким образом, отличительная черта недвижимого имущества в настоящее время – это особый правовой режим.

Как известно, под гражданско-правовым режимом недвижимого имущества понимается наличие особых правил реализации правомочий по владению, пользованию и распоряжению им. Вспомним основные положения [3, с. 62].

1. Недвижимое имущество обязательно ставится на особый кадастровый и технический учет, то есть производится его инвентаризация.

2. Местом нахождения недвижимого имущества определяются порядок наследования, подсудность споров, место исполнения обязательств.

3. Недвижимое имущество в классическом его понимании (исключая условно отнесенное к недвижимости) находится в непосредственной связи с земельным участком.

4. Недвижимое имущество может быть:

- не ограничено, не изъято из оборота;
- ограничено в обороте;
- изъято из оборота.

5. Права на недвижимое имущество, а также ограничения этих прав, возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре.

Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее также – государственная регистрация прав) – юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации” [2].

Анализируя данное понятие, постараемся определить признаки государственной регистрации прав, рассмотрим их [3, с. 67].

Во-первых, это акт, который имеет юридическое значение. А из этого следует, что закон с его принятием (совершением) связывает определенные юридические последствия, а именно: возникновение, ограничение (обременение), переход или прекращение прав на недвижимое имущество.

Во-вторых, государство этим актом признаёт и подтверждает возникновение, ограничение (обременение), переход или прекращение права на недвижимость. Получается, что государство в лице соответствующих органов проверяет законность прав на недвижимое имущество у заявителей и если убедится в этом, регистрирует их. И при этом государственная регистрация носит открытый характер, то есть по запросу можно получить информацию о сведениях, содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – Единый государственный реестр прав). Таким образом, можно говорить о публичном характере государственной регистрации.

Заметим, как в Германии, так и в Российской Федерации, отказ, в предоставлении запрашиваемых сведений, может быть обжалован обратившимся за информацией лицом в суд.

Следует отметить близость основных норм и правил, применяемых в процессе определения недвижимого имущества. Можно сделать вывод:

Сравнивая классификацию объектов недвижимого имущества, заметим, что в отличие от российского законодательства по законодательству Германии земельный участок и объекты, прочно с ним связанные, обладают признаком единства. В Российской Федерации, например, здания и строения, рассматриваются по общему правилу в качестве самостоятельных объектов гражданских прав, а в Германии эти объекты являются составными частями недвижимого имущества (земельного участка) и не рассматриваются в качестве самостоятельных объектов гражданских прав. Также в законодательстве Германии в отличие от Российской Федерации отмечено, что в состав недвижимого имущества не входят суда, объекты кораблестроения, однако к ним применяется отчасти правовое регулирование, характерное для недвижимых вещей [4, с. 154.].

Также в Российской Федерации, в отличие от Германии, регистрационная деятельность отделена от деятельности, связанной с принятием решений по судебным спорам о недвижимости. Напомним, в Германии, в отличие от Российской Федерации, регистрационную деятельность осуществляет помощник судьи.

Ещё одно заметное отличие заключается в следующем. Согласно законодательству Германии у нотариуса, который удостоверяет сделку с недвижимостью, существует обязанность просмотра Поземельной книги. Он несёт ответственность в случае наступления негативных последствий неисполнения данной обязанности.

Литература

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая: федеральный закон от 30.11.1994 года № 51 – ФЗ в ред. ФЗ от 06.04.2013 года № 65 – ФЗ // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

2. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделки с ним: федеральный закон от 21.07.2006 года № 122 – ФЗ в ред. 20.03.2011 года № 38 – ФЗ // СЗ РФ. 2007. № 39. Ст. 60.

3. Волкова М.А. Гражданское право: Учебный курс. М.: МИЭМП, 2010.

4 Гражданское право (общая часть) / Под ред. С.П. Гришаева. М.:
Юристъ, 2012.

© Бюллетень магистранта 2014 год № 3