

Батунин Дмитрий Петрович

Магистрант

Направление: Юриспруденция

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

Вопросы регулирования правового режима недвижимого имущества по законодательству Российской Федерации

Аннотация. В статье рассматриваются актуальные вопросы нормативного и правового урегулирования некоторых режимов недвижимого имущества по современному законодательству России, проводится анализ наиболее актуальных нормативных актов в исследуемой области.

Ключевые слова: недвижимое имущество, нормативные акты, гражданские правоотношения, земельный участок, участки недр, обособленные водные объекты.

Нормативно-правовое регулирование гражданских правоотношений института недвижимости заложено на различных уровнях законодательства: федерального, регионального и местного уровня.

Правовую основу института недвижимости закладывает Конституция РФ как основной источник Российского законодательства, в том числе и гражданских правоотношений в сфере имущества. Так, частью 2 ст. 35 Конституции России установлено: «Каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами» [1].

Данные принципы находят свое отражение и в отраслевом законодательстве. Действующее отраслевое законодательство, регулирующее правовой статус недвижимого имущества, включает в себя, прежде всего,

соответствующие положения ГК РФ. Понятие недвижимости содержится в п. 1 ст. 130 ГК РФ.

Статья 131 ГК РФ устанавливает порядок государственной регистрации право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение перехода прав на недвижимое имущество.

Гражданское законодательство подробно регламентирует понятие недвижимости в зависимости от того к какой классификационной группе принадлежит та или иная недвижимость, определяет особенности ее правового режима и оборотоспособности.

В рамках материалов, представленных в научной доктрине, посвященной рассматриваемому институту, можно встретить ряд определений, характеризующих специфику правового режима различных явлений – недвижимости [14, с. 32], земельных участков [13, с. 43], отдельного имущества, вещей и объектов [11], водоемов [12, с. 56] и т. п. При этом как таковая дефиниция правового режима, которая могла бы быть закреплена в рамках положений, регламентирующих гражданское право, отсутствует.

По мнению С.С. Алексеева, общее понятие «правовой режим» подразумевает собой совокупность регулирующих норм, находящих свое отражение в общем перечне правовых инструментов, определяющих права и обязанности субъектов правоотношений, а также ограничения на определенные их действия, общность которых формирует характерный вектор регулирования [10, с. 21].

Специалисты считают, что само по себе понятие правового режима в большей степени относится не к направленности политики и мер регулирования, а, скорее, к характеристике его благоприятствования (либо наоборот) с позиции интересов тех или иных правовых субъектов [15]. В то же время нельзя не отметить, что С.С. Алексеевым верно была подмечена сама сущность правового режима, заключающаяся в формировании и внедрении

комплекса запретных и дозволильных мер, которые, в конечном счете, и определяют порядок регулирования.

Необходимо учитывать, вместе с тем, что в гражданском законодательстве закреплены только самые общие положения правового режима недвижимого имущества, которые детализированы в земельном, горном, лесном, водном законодательстве, в законодательстве о градостроительной деятельности, а также в иных правовых актах (ЖК РФ (ст. 1, 15, 23, 26, 32, 91.1, 91.6, 91.16 и др.), Водный кодекс РФ (ст.ст. 5, 6, 7, 36), Лесной кодекс РФ (68.1, 78, 92, 110 и др.), Градостроительный кодекс РФ (ст.ст. 1, 4, 5.1, 8, 19, 23, 24 и др.), Воздушный кодекс РФ (ст. 47), Федеральные законы «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (ст.ст.1, 5, 6, 9, 10, 11, 13, 13.1, 13.3, 13.4 и др.), «О недрах» (ст.ст. 2, 2.1, 2.2, 2.3, 7, 8 и др.) [2; 3; 5]. Кроме норм материального права законодательство, регулирующее недвижимое имущество, включает в себя и нормы процессуального права.

Следующий уровень нормативно-правового регулирования гражданских правоотношений института недвижимости – это федеральное законодательство. К основным федеральным российским законам в области института недвижимости относятся такие законы, которые напрямую либо опосредованно регулируют отношения, которые возникают в сфере оборота недвижимости, определяющие нормативную основу осуществления гражданами, юридическими лицами, государственными органами вещных прав, таких как право собственности, владения, ограничения данных прав, возникновение и прекращение прав в сфере оборота недвижимости. К ним относятся, например, следующие:

© – Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»;

– Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

– Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о

внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

– Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»;

– Федеральный закон от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве»;

– Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;

– Закон РФ от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации».

Таким образом, гражданские правоотношения института недвижимости регулирует множество федеральных законов, которые подразделяются на базовые (устанавливают основы правового регулирования) и сегментарные (определяют ту или иную специфику объектов недвижимости, в зависимости от правового статуса).

Приоритет среди всех нормативных правовых актов, регулирующих отношения, возникающие в связи с возникновением, осуществлением и прекращением прав на объекты недвижимости, имеет ГК РФ.

Следующий уровень – это уровень подзаконных нормативно-правовых актов, которые регулируют отношения в области института недвижимости. Все подзаконные акты подразделяются на три группы:

1) Указы Президента РФ (например: Указ Президента РФ от 16.05.1997 № 485 «О гарантиях собственникам объектов недвижимости в приобретении в собственность земельных участков под этими объектами»; Указ Президента РФ от 26.11.1994 № 2121 «О приватизации в Российской Федерации недвижимых памятников истории и культуры местного значения»);

2) Постановления Правительства РФ (например: Постановление Правительства РФ от 15.06.2010 № 435 «О согласовании сделок, связанных с распоряжением недвижимым имуществом, находящимся в федеральной собственности и закрепленным на праве хозяйственного ведения за отдельными

федеральными государственными унитарными предприятиями»; Постановление Правительства РФ от 22.04.2019 № 480 «О критериях, определяющих степень готовности многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости (проекта строительства) и количество заключенных договоров участия в долевом строительстве, при условии соответствия которым застройщику предоставляется право на привлечение денежных средств участников долевого строительства без использования счетов, предусмотренных статьей 15.4 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», по договорам участия в долевом строительстве, представленным на государственную регистрацию после 1 июля 2019 г.»);

3) Нормативные правовые акты федеральных органов исполнительной власти (Приказ Министра России от 18.12.2019 № 820/пр «О порядке получения органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, уполномоченными на осуществление государственного контроля (надзора) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, от застройщика информации о лицах, осуществляющих работы, поставки товаров и (или) предоставляющих услуги по проведению инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования и строительства, а также о видах таких товаров, работ, услуг и информации о наличии у этих лиц соответствующих допусков (лицензий) к осуществлению указанных видов работ, поставок товаров и предоставлению услуг»).

В Алтайском крае для регулирования гражданских правоотношений института недвижимости приняты такие нормативно-правовые акты, как:

– Постановление Правительства Алтайского края от 28 февраля 2020 года №80 «О переводе земельного участка из категории земель сельскохозяйственного назначения в категорию земель особо охраняемых территорий и объектов в целях размещения азы охотника и рыболова, совмещённой с отдыхом и туризмом» [7];

– Постановление Правительства Алтайского края от 10 апреля 2020 года №158 «Об отдельных мерах по реализации закона Алтайского края от 12.12.2006 № 136-3С «О предоставлении жилых помещений государственного жилищного фонда Алтайского края» [6];

– Постановление Правительства Алтайского края от 10 апреля 2020 года № 157 «Об утверждении Порядка предоставления жилых помещений специализированного жилищного фонда Алтайского края детям-сиротам, детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей» [9];

– Постановление Правительства Алтайского края от 29 апреля 2020 года №195 «Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание административное», 1950-е г.г., расположенного по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, ул. Партизанская, 120, утверждении режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон» [8].

Однако в законах субъектов Российской Федерации не могут присутствовать нормы гражданского права, поскольку ст. 71 Конституции РФ относит гражданское законодательство к исключительной компетенции Российской Федерации [1].

Нормы, которые содержатся в законах субъектов Федерации и регулируют отношения, возникающие в связи с возникновением, осуществлением и прекращением вещных прав на объекты недвижимости, не должны противоречить Гражданскому кодексу РФ [4].

Большое значение в системе правового регулирования института недвижимости занимают и акты органов местного самоуправления. Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» устанавливается компетенция и полномочия муниципалитетов в данной сфере.

Для того чтобы реализовывать все функции, возложенные на рассматриваемые органы, разрабатываются и принимаются соответствующие

нормативные акты на местном уровнях, в которых прописываются конкретные права и обязанности [16, с. 142].

Обобщая вышесказанное, можно констатировать тот факт, что нормативно-правовое регулирование гражданских правоотношений института недвижимости регулируется на нескольких уровнях: федеральный, региональный, местный. На сегодняшний день не существует единого общепринятого документа, в котором содержались бы все нормы, регулирующие оборот объектов недвижимости, они содержатся в Конституции РФ, разных кодексах РФ, федеральных законах, законах местного самоуправления, Постановлениях Правительства РФ, а также в Постановлениях Правительства Алтайского края.

Литература

1. Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12.12.1993 г. (с поправками от 01.07.2020) // Собрание законодательства РФ. 2019. № 31. Ст. 4398.

2. Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ (ред. от 01.01.2020) // Собрание законодательства РФ. 2006. № 23. Ст. 2381.

3. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 27.12.2019) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 16.

4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 16.12.2019 с изм. от 28.04.2020) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

5. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 18.03.2020) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.

6. Об отдельных мерах по реализации закона Алтайского края от 12.12.2006 № 136-ЗС «О предоставлении жилых помещений государственного жилищного фонда Алтайского края»: Постановление Правительства

Алтайского края от 10 апреля 2020 года №158 [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://arb.consultant.ru/> (дата обращения: 01.05.2020).

7. О переводе земельного участка из категории земель сельскохозяйственного назначения в категорию земель особо охраняемых территорий и объектов в целях размещения азы охотника и рыболова, совмещённой с отдыхом и туризмом: Постановление Правительства Алтайского края от 28 февраля 2020 года № 80 [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://arb.consultant.ru/> (дата обращения: 01.05.2020).

8. Об установлении зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание административное», 1950-е г.г., расположенного по адресу: Алтайский край, г. Барнаул, ул. Партизанская, 120, утверждении режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон: постановление Правительства Алтайского края от 29 апреля 2020 года №195 [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://arb.consultant.ru/> (дата обращения: 01.05.2020).

9. Об утверждении Порядка предоставления жилых помещений специализированного жилищного фонда Алтайского края детям-сиротам, детям, оставшимся без попечения родителей, лицам из числа детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей: Постановление Правительства Алтайского края от 10 апреля 2020 года № 157 [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://arb.consultant.ru/> (дата обращения: 01.05.2020).

10. Алексеев С.С. Восхождение к праву. Поиски и решения. М.: Норма, 2017.

11. Волков Г.А. Конституционные гарантии защиты прав на земельные участки и другие объекты недвижимости // Экологическое право. 2019. № 6.

12. Жариков Ю.Г. Научно-практический правовой постатейный комментарий к Водному кодексу Российской Федерации / Под ред. С.А.Боголюбова. М.: Юридический дом «Юстицинформ», 2019.

13. Крассов О.И. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации. М.: Юристъ, 2019.

14. Левшина Т.Л. Гражданское право России. Общая часть: курс лекций / Отв. ред. О.Н. Садиков. М.: Юристъ, 2017.

15. Спор о признании права собственности на объекты недвижимости в силу приобретательной давности (на основании судебной практики Московского городского суда) // Помощник адвоката: электронный журнал. 2020. №4.

16. Теплякова О.А. Правовой статус и функции органов опеки и попечительства // Lex russica (Русский закон). 2016. № 10 (119).

© Бюллетень магистранта 2020 год №4