

Зонов Сергей Сергеевич

Магистрант

Направление: Юриспруденция

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

Актуальные проблемы гражданско-правового режима недвижимого имущества по законодательству Российской Федерации

Аннотация. В статье рассмотрены актуальные проблемы гражданско-правового режима недвижимого имущества по законодательству Российской Федерации.

Ключевые слова: недвижимое имущество, движимое и недвижимое имущество, гражданско-правовой режим недвижимого имущества, многообразие и сложность объектов недвижимого имущества,

В настоящий момент постоянно обновляется судебная практика в отношении правового регулирования прав на недвижимость. Периодически меняются ГК РФ, земельное и градостроительное законодательство, законодательство о регистрации недвижимости, что создает ряд вопросов и проблем, без учета которых возникают серьезные риски в сфере защиты и оборота прав собственности на недвижимость.

Кроме того, появившиеся новеллы российского законодательства и изменения законодательства не носят системного характера, во многих случаях подчинены решению частных проблем. Так, изменению в основном подвергается законодательство о регистрации прав на недвижимость в части организационной и процессуальной его составляющих, в то время как в существенной ревизии нуждается концепция правового регулирования недвижимости в целом.

Можно сгруппировать ряд проблем:

- определение и трактовка самого понятия недвижимого имущества;
- отсутствие в определении недвижимости такого необходимого критерия, как постоянная юридическая связь с землей;
- четкое разграничение между движимым и недвижимым имуществом благодаря критерию неразрывной связи с землей, ведь сейчас дома и другую недвижимость легко перемещают с места на место, а корабли, самолеты и некоторые другие движимые вещи относят к недвижимому имуществу;
- подход к определению понятия недвижимости и критерии отнесения объектов к данной категории;
- многообразие и сложность объектов недвижимого имущества;
- идентификация недвижимого имущества;
- присутствие «пробелов» в законодательстве РФ, регламентирующем связанные с недвижимым имуществом правоотношения;
- неоднозначность практики применения судами общей юрисдикции и арбитражными судами законодательства о недвижимом имуществе.

Проблемы, порождаемые практикой применения законодательства о недвижимом имуществе, привели к тому, что появилась необходимость существенного изменения гражданского законодательства, касающегося этой сферы общественных отношений.

В связи с чем, дальнейшее развитие и совершенствование правового регулирования отношений, связанных с недвижимым имуществом, возможно лишь в рамках единой концепции развития законодательства о недвижимости, которая признавалась бы всеми основными участниками законотворческого процесса и правоприменения [2, с. 110].

© Определим проблемы, связанные с определением недвижимого имущества.

Казалось бы, законодательное определение недвижимого имущества, закрепленное в ст. 130 ГК РФ, просто и понятно. В нем законодатель указал критерии, по которым его можно выявить, и обозначил краткий перечень

недвижимости. Однако, разобравшись подробнее в теории, возникает масса вопросов, да еще и на практике постоянно выносятся противоречивые решения.

Определение недвижимого имущества, данное законодателем, достаточно полное и точное, но, тем не менее, оно вызывает определенные дискуссии ученых – как цивилистов, так и представителей других наук.

Сегодня недвижимым имуществом считаются самые разные объекты: от земельного участка (как безусловно недвижимого, стационарного объекта на земной поверхности) до воздушного судна (одной из самых движимых вещей, назначение которой перемещаться в воздушном пространстве Земли между странами и континентами). Соответствующие статьи ГК РФ дают представление лишь об отдельных объектах недвижимого имущества и не содержат четких критериев, признаков, которые позволили бы отнести тот или иной объект к недвижимости, сформировать единообразное понятие объекта недвижимого имущества.

Закрепленное в ст. 130 Гражданского кодекса РФ современное определение недвижимого имущества, недвижимости гласит, что к ним относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, т. е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам законодатель также относит такие объекты, как воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты. Ныне действующий Гражданский кодекс устанавливает, что законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

В то же время, помимо вышеуказанных аспектов недвижимости (прочная связь с землей и невозможность перемещения без несоразмерного ущерба), нужно отметить такую ее особенность, как возможность выступать в качестве объекта рыночных отношений. Как товар, недвижимость, обладает такими признаками: полезность, разнородность, долговечность, неповторимость, стационарность, материальность, уникальность.

Учитывая вышеизложенную особенность недвижимости, представляется целесообразным дать следующее определение: «недвижимое имущество представляет собой разновидность объектов гражданских прав, прочно связанных с землей, то есть перемещение которых невозможно без несоразмерных затрат на его осуществление, обладающих всеми существенными признаками товара, и к которым относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты, леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства». Данным определением предполагается заменить абз. 1 п. 1 ст. 130 действующего ГК РФ.

Далее раскроем проблемы, связанные с отнесением объектов к недвижимому имуществу.

Ст. 130 ГК РФ в качестве определяющих признаков недвижимости называет «невозможность перемещения без несоразмерного ущерба» и «неразрывную связь с землей» [4, с. 85]. В то же время, критерий отнесения объекта к недвижимости, который законодательно обозначен в ст. 130 ГК РФ, как основной, в качестве такового для применения на практике в современных условиях уже не подходит.

Практика применения ГК РФ и иных законодательных актов о недвижимости показала, что ряд перечисленных в ст. 130 ГК РФ ГК объектов не соответствует критериям недвижимости и по этой причине должен быть из этой статьи исключен, и, напротив, целесообразно дополнить содержащийся в ней соответствующий перечень рядом объектов.

Так, имущество, которое принципиально не соответствует критерию пространственного не перемещения, но все же отнесено законодателем к недвижимым вещам, – это суда внутреннего плавания, морские и воздушные суда. В связи с чем, критерий не перемещения или постоянной связи с землей точно теряет свое основополагающее значение для определения объекта недвижимым имуществом как юридического факта.

Отметим, что согласно ст. 133.1 ГК РФ к недвижимости относят единый недвижимый комплекс, под которым понимается совокупность объединенных

единым назначением зданий, сооружений и других неразрывно связанных вещей, либо расположенных на одном земельном участке, и зарегистрированных в ЕГРН как одна недвижимая вещь [1, с. 10].

Также недвижимым имуществом в соответствии со ст. 132 ГК РФ признается и предприятие, как имущественный комплекс, куда входят все виды имущества, предназначенные для деятельности предприятия, включая продукцию, земельные участки, здания, сооружения, оборудование, сырье, права требования, долги, права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги, а также другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором.

Исходя из приведенной формулировки, в составе недвижимости уже оказались не только вещи, но и такие объекты гражданских прав, как имущественные права, результаты работ и услуг, интеллектуальная собственность и т. п.

Помимо того, на практике судьям приходится долго решать вопрос о том, как определить степень несоразмерности ущерба, который будет причинен назначению имущества в случае его перемещения. Ведь определение «несоразмерный ущерб» отсутствует в законодательстве.

В этой связи можно выделить 3 группы критериев оценки имущества как недвижимого:

- оценочные – исходящие из оценки стоимости (сравнительной стоимости объекта до и после перемещения, стоимости объекта и расходов на его перемещение и т. д.);
- технические – исходящие из связанности объекта с землей, из технических характеристик объекта (монолит или легковозводимые конструкции, наличие или отсутствие фундамента, подведение коммуникаций и т. д.);
- юридические – исходящие из правовой связи земельного участка и объекта недвижимости, квалификации данного объекта нормативно-правовыми актами и т. д.

Еще одной доктринальной проблемой легального определения недвижимого имущества является вопрос о необходимости наличия государственной регистрации объекта для отнесения его к недвижимому.

Если имущество определено как недвижимое, то к нему будет применяться особый правовой режим, поскольку, как правило, оно является более ценным, нежели движимое. К примеру, в случаях, предусмотренных законом, сделки с недвижимыми вещами подлежат обязательной государственной регистрации, а к сделкам с движимыми возможно применение и простого письменного договора, подписанного сторонами, или даже устной формы.

Обобщим проблемы, выявляемые при постановке недвижимого имущества на кадастровый учет и государственной регистрации прав в ЕГРН.

Отсутствие четкого критерия и разобщенность в статьях ГК РФ по поводу определения объектов недвижимости приводят к возникновению проблем и при их постановке на кадастровый учет и государственной регистрации прав в ЕГРН.

В свою очередь, возникновение, переход и прекращение права собственности и других вещных прав на недвижимое имущество, а также ограничения этих прав подлежат обязательной государственной регистрации в ЕГРН, осуществляемой Росреестром. Именно государственная регистрация объекта в качестве недвижимого имущества и остается в современной России единственным общим, системным критерием, по которому конкретный объект можно квалифицировать как недвижимость.

Актуальным на сегодняшний день является исследование проблемы гос. регистрации прав на недвижимое имущество, поскольку многие граждане имеют документы, устанавливающие права на недвижимое имущество, но не имеют сведений, подтверждающих их права на сегодняшний день. Это достаточно распространённая ситуация в России, когда граждане приобрели право на недвижимость, но сделали это до того как государственная регистрация права на недвижимость стала обязательной, и по сей день не

зарегистрировали свое право, и даже не поставили свое недвижимое имущество на гос. кадастровый учет.

В ст. 219 ГК РФ указано, что право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее гос. регистрации, возникает с момента такой регистрации. На основании чего, можно отметить, что процедура гос. регистрации права собственности на недвижимое имущество является очень важным моментом.

Процесс гражданско-правового регулирования регистрации права собственности на недвижимое имущество в Российской Федерации имеет некоторые нерешенные проблемы.

В настоящее время права на недвижимое имущество удостоверяет выписка из ЕГРН. С одной стороны, выписка обладает свойством актуальности, так как она имеет силу только в момент выдачи, удобства, так как выдается и в бумажном, и в электронном виде, Но с другой стороны, при современных темпах развития информационных технологий существует угроза хакерских атак и изменения сведений о правах на недвижимость, в результате чего сведения, содержащиеся в выписке, могут быть недостоверны [3, с. 128]. Формат выписки упрощает мошеннические схемы с недвижимым имуществом, поскольку, если свидетельство о праве собственности выдавалась на государственном бланке, то выписка выдается на обычной бумаге.

Таким образом, порождаемые практикой применения законодательства о недвижимом имуществе проблемы привели к тому, что появилась необходимость существенного изменения гражданского законодательства, касающегося этой сферы общественных отношений.

© В связи с чем, дальнейшее развитие и совершенствование правового регулирования отношений, связанных с недвижимым имуществом, возможно лишь в рамках единой концепции развития законодательства о недвижимости, которая признавалась бы всеми основными участниками законотворческого процесса и правоприменения.

Литература

1. Артемьев А.А., Лепехин И.А., Линдина А.Н. Проблемы идентификации недвижимого имущества // Вестник ТвГУ. Серия: Право. 2020. № 2 (62).
2. Булышева Н.Н. Правовой режим недвижимого имущества и особенности сделок с ним // Ленинградский юридический журнал. 2017. № 3 (49).
3. Ионова А.А. Проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Молодой ученый. 2018. № 49 (235).
4. Себельдина Д.В. Понятие недвижимости и разновидность ее отдельных объектов // Юридическая наука. 2016. № 3.

© Бюллетень магистранта 2021 год №4