

Тонких Надежда Ивановна

Магистрант НАЧОУ ВПО СГА

Направление: Юриспруденция

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

**Правовое регулирование купли-продажи недвижимости по
законодательству РФ**

Аннотация. В статье исследуются теоретическое и практическое значения научной классификации недвижимости, призванное служить ориентиром при выявлении правового режима того или иного имущества, определении объема и содержания прав и обязанностей участников гражданских правоотношений в связи с осуществлением купли-продажи по законодательству РФ.

Ключевые слова: недвижимость, виды и признаки недвижимости, объект недвижимого имущества, купля-продажа, собственность.

Конституция РФ [1] в ч. 2 ст. 35 устанавливает, что «каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами». Правовое регулирование общественных отношений по поводу владения, пользования и распоряжения разнообразными вещами во многом определяется естественными свойствами последних, зависит от их экономического назначения, строится с учетом их ценности, общественных интересов и т.д.

Так, объектом гражданских прав является то, по поводу чего возникает гражданское правоотношение. Гражданский кодекс РФ [2] (далее – ГК РФ) в качестве объектов гражданских прав называет вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права; работы и услуги; охраняемые результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним

средства индивидуализации (интеллектуальная собственность); нематериальные блага. Данный перечень является закрытым, что, по мнению некоторых авторов, не согласуется с действительностью, поскольку гражданское правоотношение может возникать и по поводу иных благ, которые можно лишь условно отнести к благам, перечисленным в ст. 128 ГК РФ.

В связи с этим целесообразней считать, что перечень, приведенный в ст. 128 ГК РФ, содержит только наиболее распространенные объекты гражданских прав. Рассмотрим эту проблему применительно к недвижимому имуществу как объекту гражданских прав. В.А. Белов [4, с. 150-151] отмечает, что перед судами часто встает вопрос о том, является ли тот или иной объект недвижимым имуществом. Суды при решении этого вопроса руководствуются двумя подходами.

Первый подход состоит в том, что судами анализируется наличие у конкретного объекта признаков недвижимого имущества, предусмотренных ст. 130 ГК РФ: неразрывной связи с землей, невозможности перемещения объектов без несоразмерного ущерба их назначению.

Второй подход заключается в следующем: суды устанавливают, выдан ли органами технической инвентаризации технический паспорт на объект. Факт наличия паспорта на объект иногда признается единственным и достаточным доказательством того, что объект является недвижимым имуществом.

Как справедливо замечает В.А. Белов [4, с. 152], из этих двух подходов правильным представляется первый. Второй же подход является излишне формальным. Дело в том, что при осуществлении технической инвентаризации и определении того, является ли инвентаризируемый объект недвижимым имуществом, орган по инвентаризации руководствуется Общероссийским классификатором основных фондов (ОКОФ) [3] и не осуществляет оценки соответствия объекта недвижимого имущества требованиям ст. 130 ГК РФ.

Поэтому зачастую объект, относимый ОКОФ к сооружениям и описанный в техническом паспорте как сооружение, не признается судами

недвижимым имуществом, так как он не отвечает признакам недвижимости, установленным ст. 130 ГК РФ.

В соответствии с ч. 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. Обстоятельствами, имеющими значение для правильного разрешения спора и подлежащими установлению судом, являлись неразрывная связь объекта с землей и невозможность его перемещения без нанесения несоразмерного ущерба его назначению. Кроме того, для отнесения объекта к недвижимому имуществу необходимо, чтобы он был создан в установленном порядке как недвижимость с получением необходимой разрешительной документации и с соблюдением градостроительных норм и правил.

Недвижимость занимает особое место в гражданском обороте, она является существенной основой имущественного положения субъектов, их «богатства», влияет на направление и характер экономического развития того или иного региона, отрасли хозяйства, страны в целом. Не случайно норма, посвященная недвижимому имуществу, располагается сразу после определения перечня всех возможных объектов гражданских прав. Как правило, в научной литературе выделяют два критерия такого отграничения – физический и юридический. К физическим признакам относятся естественные свойства вещей, отнесенных к недвижимому имуществу: прочность, незаменимость, долговечность, стационарность, фундаментальность, индивидуальная определенность и т. д. К юридическим признакам относятся:

- 1) государственная регистрация возникновения, изменения и прекращения вещных прав на недвижимое имущество;
- 2) место нахождения недвижимого имущества, по которому определяется порядок наследования, подсудность споров, место исполнения обязательств;

3) увеличенный срок приобретательной давности по сравнению с объектами движимого имущества;

4) особая правовая судьба самовольной постройки;

5) особый порядок приобретения права собственности на бесхозные недвижимые вещи и на недвижимые вещи, от которых собственник отказался.

Перечень юридических признаков не должен ограничиваться лишь вышеуказанными. Их следует дополнить таким признаком, как специфика принудительного прекращения вещных прав на объекты недвижимого имущества, выражающаяся в специальных основаниях прекращения, а самое главное, в порядке и последствиях такого изъятия, которые обладают определенными особенностями и отличаются от изъятия в принудительном порядке движимых вещей. Одни ученые считают, что для признания вещи недвижимой требуется лишь прочная связь с землей и невозможность ее перемещения без несоразмерного ущерба ее назначению.

Вместе с тем, при перечислении признаков недвижимой вещи, в совокупности определяющих ее понятие, следует учитывать все те составляющие, которые позволяют четко обозначить объект недвижимого имущества. Кроме того, представляется, что все признаки недвижимой вещи можно условно поделить на признаки, наличие которых необходимо для признания вещи недвижимой (например, прочная связь с землей, несоразмерный ущерб), и признаки, которыми должна обладать недвижимая вещь (например, государственная регистрация, наличие технического паспорта и т. п.), то есть вопрос о признании вещи недвижимой уже не возникает, речь идет только об обязанности правообладателя недвижимой вещи совершить определенные действия для наделения такой вещи соответствующими признаками.

Все объекты недвижимого имущества можно поделить на три группы. Первую группу составляют объекты, которые являются недвижимыми в силу своих природных свойств, в том числе земельный участок, участки недр. Ко второй группе относятся недвижимые объекты, которые прочно связаны с

землей и перемещение которых невозможно без причинения ущерба их целостности и назначению. Немаловажную роль в правовом положении таких видов недвижимого имущества сыграло закрепление нового принципа земельного законодательства, устанавливающего единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому, все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Наконец, в третью группу входят объекты, признаваемые недвижимостью в силу иных причин, или, точнее, в силу специального указания в законе. Речь идет о космических объектах, водных и воздушных судах, которые не только свободно перемещаются без причинения ущерба целостности и назначению, но и специально созданы для этого. Как справедливо замечают некоторые авторы, признание данных объектов недвижимостью обусловлено высокой их стоимостью и связанной с этим необходимостью повышенной надежности правил их гражданского оборота.

Таким образом, следует считать, использованный законодателем для конструирования понятия недвижимости, некорректным, поскольку при определении признаков недвижимости не выдержаны критерии единства отбора. Если в первой и третьей группе в качестве объектов недвижимости указывается перечень объектов, то во второй группе недвижимость определяется через указание существенных признаков (связь с землей), подкрепляемых некоторыми примерами (здания, сооружения). При этом вторая группа предметов оказывается соподчиненной первой группе, которая выступает в качестве своеобразного родового понятия, поскольку неразрывная связь с землей позволяет отнести такие предметы, как водоемы, здания, к недвижимым вещам.

В заключение хотелось бы отметить, что, определяя недвижимое имущество, следует учитывать не только классическое понимание недвижимого имущества как объекта гражданских прав, но и последние изменения в земельном и гражданском законодательстве относительно данного

вопроса. Представляется, что недвижимое имущество можно определить как имущество, перемещение которого невозможно в силу естественных свойств (земля, недра) либо в силу прочной связи с землей, образующей с ней единый объект, подлежащий государственной регистрации.

Законодательно предусмотреть закрытый перечень видов недвижимого имущества не представляется возможным, в связи с чем необходимо закрепить в законе обязательные признаки, позволяющие квалифицировать вещь как недвижимость. При этом ограничиваться только двумя признаками (прочная связь с землей и несоразмерный ущерб) не стоит. Следует указать как можно больше таких признаков, что позволит снизить риск возникновения практических ошибок при определении вещи в качестве недвижимой.

Литература

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ. 2014. № 31. Ст. 4398.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 05.05.2014) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2014) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301

3. «ОК 013-94. Общероссийский классификатор основных фондов» (утв. Постановлением Госстандарта РФ от 26.12.1994 № 359) (дата введения 01.01.1996) (ред. от 14.04.1998). М.: Издательство стандартов, 1995.

© 4. Белов В.А. Предварительный договор аренды и договор аренды объекта будущей недвижимости / Актуальные проблемы современного законодательства: сборник статей студентов, аспирантов, соискателей и преподавателей / Редкол.: О.Р. Афанасьева, Е.В. Былинкина, Н.В. Елизарова, Л.В. Зарапина. М.: МФЮА, 2013.