

Бакшеева Екатерина Валерьевна

Магистрант

Направление: Юриспруденция

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

Понятие о правовом режиме недвижимого имущества

Аннотация. Под правовым режимом недвижимого имущества понимается правовая система нормативных актов, регламентирующая определение недвижимого имущества и его виды, порядок создания, приобретения, распоряжения и оборот недвижимых вещей и сделок с ним, получения и оформления прав на недвижимое имущество, распоряжения правами и их границы. К правовому режиму недвижимости так же относятся обязательства, которые связаны с ней, регламентирующие гарантии собственников, владельцев, пользователей либо определенных категорий лиц, либо всех третьих лиц.

Ключевые слова: недвижимость, недвижимое имущество, правовой режим недвижимого имущества, оценка объектов недвижимости.

Исходя из положений Гражданского Кодекса Российской Федерации к недвижимым вещам относятся участки земель, недра и все, что прочно связано с землей, а именно все объекты, передвижение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений зарегистрированы в государственном кадастровом учете в порядке, установленном соответствующими нормативными актами [1].

Из упомянутого положения вытекает то, что законодателем применяются равнозначные по своему юридико-правовому значению категории «недвижимая вещь», «недвижимость» и «недвижимое имущество». Очевидно, что квалифицирующим признаком всякого объекта недвижимости, который искусственно создан человеком, служит условие, которое подразумевает прочную связь объекта с землей. Формальное содержание отвечает за невозможность перемещения недвижимой вещи в пространстве либо несоразмерность ущерба его назначению при перемещении недвижимости [3, с. 67–68].

Очевидно, что судебная практика регламентирует эту связь через обстоятельства закреплённости фундамента как конструктивного элемента объекта недвижимого имущества в поверхности земельного участка. При этом такая конструкция должна показывать капитальность постройки с соблюдением градостроительных норм и правил ее возведения, при которых она не может рассматриваться в качестве самовольного строения.

На основании быстро меняющихся рыночных условий, преобладанием принципов ограничений и свободы экономического пространства недвижимость становится объектом особого рода, поскольку недвижимые вещи имеют не только высокую цену, но и высокое социальное значение.

Итак, отметим, что под правовым режимом понимается система нормативных правил, а также порядок урегулирования определенной области деятельности, а также нормативно-правовые гарантии, средства, способы и механизмы, обеспечивающие исполнение этих правил и порядка. Таким образом, это единая упорядоченная правовая совокупность норм.

Далее, под правовым режимом недвижимого имущества понимается правовая система нормативных актов, регламентирующая определение недвижимого имущества и его виды, порядок создания, приобретения, распоряжения и оборот недвижимых вещей и сделок с ним, получения и оформления прав на недвижимое имущество, распоряжения правами и их границы. К правовому режиму недвижимости так же относятся обязательства,

которые связаны с ней, регламентирующие гарантии собственников, владельцев, пользователей либо определенных категорий лиц, либо всех третьих лиц.

Отметим, что с 1 сентября 2022 года введены в действие две новеллы – новые положения в Гражданский Кодекс РФ о недвижимости: статьи 6.1 и 17.1. Данные нормы вносят изменения в порядок использования помещений, зданий и других объектов. Например, теперь прямо запрещено признавать право собственности на помещения в недостроенном объекте. Далее, регламентируется, что асфальтовые покрытия, ямы, замощение участка является не отдельным объектом недвижимости. Также, в законодательном акте урегулированы положения о сдаче в аренду общего имущества собственников помещений.

Необходимо заметить, что в законодательстве так же регламентируются специальные правовые режимы недвижимости, наличие которых обусловлено специальной областью правовых отношений: налоговый режим, административный, гражданско-правовой режим недвижимого имущества. Особенностью правового урегулирования оборота и правоотношений недвижимости является ее разграничение на разные категории, например, на жилые и нежилые объекты недвижимости.

Таким образом, под правовым режимом недвижимости в современном гражданском праве (и не только) понимают достаточно большую совокупность нормативно-правовых актов: различных Кодексов РФ, законов и подзаконных нормативных документов и других кодифицированных норм. Например, регулирование режима недвижимого имущества и сделок с ним в этой области содержится в статьях и главах ГК РФ (6.1, 17.1, § 7 главы 30, § 4 главы 34 и главе 35 ГК РФ) [1].

Но необходимо отметить, что правовой режим недвижимого имущества содержит только общие принципы и правила регулирования сферы недвижимости. Но в практической деятельности достаточно большое значение имеют и специальные гражданско-правовые режимы недвижимого имущества:

специфика регулирования жилого и нежилого недвижимого имущества; регламентация правил, связанных с коммерческой недвижимостью, которая только строится или уже существует; специальные режимы, которые регулируют правила эксплуатации зданий, строений, домов, их частей; земельных участков; участков недр; машино-мест (парковок); воздушных и морских судов. Следовательно, практическое применение законодательных актов, отвечающих за регулирование сферы недвижимости и в момент спора, важное значение будет иметь именно объект недвижимости, поскольку у любого объекта есть свои критерии, специфика правового режима недвижимого имущества.

Отметим еще один важный момент правового режима объектов недвижимости. Каждый объект недвижимого имущества подлежит оцениванию. Под ценой понимается существенное условие договора купли-продажи недвижимого имущества и других сделок с ним. Чаще всего при оценивании прибегают к независимой рыночной оценке, так как кадастровая и балансовая стоимость объекта недвижимости, как правило, не соответствует реальной стоимости на текущий момент. Очевидно, что правовой режим недвижимости в рамках предпринимательской деятельности также требует оценки объекта с целью выяснения размеров предполагаемой сделки. Отметим, что если сделки попадают под параметры крупных сделок, то они могут потребовать специального согласования. Причем, порядок получения согласования будет зависеть от организационно-правовой формы юридического лица и положений в его учредительных документах [2].

К отдельным проблемным вопросам можно отнести специфику правового режима недвижимого имущества, которая находится в составе предприятия. Например, если предметом сделки будет являться целое предприятие, то, на основании законодательных актов, недвижимое имущество будет входить в его состав совместно с движимым имуществом и будет подчиняться имущественным правам. Также необходимо обратить внимание на возможность сделок с недвижимым имуществом на момент его постройки. В данной

ситуации еще нет существующего и зарегистрированного объекта недвижимости. Следовательно, недостроенные объекты или недвижимость в строящемся здании «продаются» через договор уступки требований. То есть фактически речь идет только о передаче прав.

Таким образом, гражданско-правовой режим недвижимости имеет свою специфику, характерную для каждого объекта. В этой связи можно отметить, что правовой режим недвижимого имущества требует единого правоприменения и уяснения правил его толкования судами и в практической деятельности.

Литература

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (последняя редакция) [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 02.11.2022).

2. Витрянский В.В. Реформа российского гражданского законодательства: промежуточные итоги. 2-е изд., испр. и доп. М.: Статут, 2018.

3. Тресцова Е.В. Модернизация объектов недвижимого имущества в гражданском законодательстве Российской Федерации // Lex russica. 2015. Т. 98. № 1.