

Бакшеева Екатерина Валерьевна

Магистрант

Направление: Юриспруденция

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

Проблемные вопросы государственной регистрации недвижимости

Аннотация. Исходя из положений статьи 130 ГК РФ, видим, что законодателем была предпринята попытка определить понятие, которое регулирует содержание термина недвижимости. В нормативных актах приводятся два специальных критерия, которые определяют гражданско-правовой режим объекта недвижимого имущества: неразрывная связь с землей и невозможность перемещения недвижимого имущества. Необходимо отметить, что данные критерии не всегда отвечают содержанию понятия, поскольку существуют такие объекты недвижимости, которые невозможно сдвинуть без несоразмерного ущерба их прямому назначению, но эти объекты нельзя признать и недвижимостью.

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

Итак, исходя из положений статьи 130 ГК РФ [1], видим, что законодателем была предпринята попытка определить понятие, которое регулирует содержание термина недвижимости. В нормативных актах приводятся два специальных критерия, которые определяют гражданско-правовой режим объекта недвижимого имущества: неразрывная связь с землей и невозможность перемещения недвижимого имущества. Необходимо отметить, что данные критерии не всегда отвечают содержанию понятия, поскольку существуют такие объекты недвижимости, которые невозможно

сдвинуть без несоразмерного ущерба их прямому назначению, но эти объекты нельзя признать и недвижимостью.

Например, к такому объекту можно отнести накатанную лыжню. Отметим, что в историческом развитии института недвижимости в России в тридцатых годах на улицах Москвы случилось чудо – появилась движимая недвижимость. Дома встали на рельсы и поехали на новые места своего постоянного пребывания. Первый дом в Москве был передвинут в 1897 году при помощи конной тяги. А 30 с лишним лет спустя начался настоящий бум по перемещению зданий. Фактическая ситуация по перемещению многоквартирного дома без выселения жителей была произведена при расширении Тверской улицы в г. Москве. В то время всего было перемещено с десяток зданий, а также памятник А.С. Пушкину. А в 1940 году пришлось передвинуть здание Моссовета на Тверской улице. Уникальность этого переезда дома в Москве заключалась в том, что его переместили вместе с подвалом. Во время передвижки никто из чиновников не прекратил своей работы. Не переставали работать и хирурги Глазной больницы на углу Мамоновского переулка и Горького. Это здание удалось убрать в глубину квартала и развернуть на 97 градусов [5]. Но, очевидно, что здания, хотя и были перенесены на новое место, они не перестали быть недвижимостью. Следовательно, по существу, положение и обязательный критерий «неразрывная связь с землей» изучаемой статьи не следует считать универсальной формулировкой [3].

Далее, отметим существование еще одной проблемы: можно ли считать здания и сооружения недвижимым имуществом, если они существуют только фактически и в настоящий период времени не узаконены. А именно права на такую недвижимость не внесены в государственный реестр. Например, к таким объектам можно отнести недавно построенные помещения и здания, либо только что введенные в эксплуатацию, или самовольные постройки.

Следующий вопрос, который вызывает дискуссию в гражданском правопорядке России и считается достаточно проблемным – это отсутствие

единства прав на земельные участки и объекты недвижимости, которые построены на этом участке. В практической деятельности судебными органами множество сделок с недвижимостью считаются недействительными на основании нарушения этого принципа (ст.130 ГК РФ). Для решения данного вопроса должен быть переход к восприятию такого объекта недвижимости как цельного и единого объекта недвижимости, а именно такой объект недвижимости стоит рассматривать как объединение земельного участка со зданиями и сооружениями, которые возведены на нем, т.е. земельный участок с составными частями.

В рамках исследовательской статьи отметим, что центральное место в определении гражданско-правового режима недвижимости следует считать регистрацию прав на недвижимое имущество. Пренебрегая данным критерием, невозможно будет представить современный оборот недвижимого имущества.

Необходимость наличия такого института как регистрация прав на недвижимое имущество порождается такими характеристиками гражданского правового порядка, как [2]:

- а) гарантирование всем участникам гражданского права полных, достоверных и публичных данных о правовом положении объектов недвижимости;
- б) обеспечение защиты прав собственников на принадлежащую им недвижимость;
- в) содействие в стабильном и безопасном обороте недвижимого имущества в стране;
- г) упрощение системы налогообложения на имущество, которое принадлежит налогоплательщикам;
- д) отсутствие потребности у контрагентов в выяснении всей цепочки передачи титулов предмета сделки;
- е) уменьшение транзакционных издержек на заключение договоров.

Отметим, что в настоящее время имеют место быть различные регистрационные системы, которые существуют и применяются в разных

странах. В России регистрировать необходимо не только права и ограничения (обременения) прав на объекты недвижимости, но и сделки с недвижимостью. На практике же, процедура регистрации прав на недвижимое имущество способна сильно осложнить гражданско-экономический оборот недвижимого имущества, так как данная деятельность потребует конкретных материальных и временных затрат. Как нам кажется, в этой связи процесс регистрации недвижимости должен быть исключительно понятным всем категориям населения, эффективным, и не дорогим, чтобы обеспечить правомерный гражданско-экономический оборот объектов недвижимости. Для достижения этой цели нужно объединить две составляющие, а именно требуется взаимосвязь логичного действующего законодательства и сформировавшейся судебной практики в данной сфере. Следовательно, совокупность всех этих элементов может гарантировать уверенность субъектам гражданских правовых отношений в части правильного применения правового режима недвижимого имущества [3].

К сожалению, Российская регистрационная система прав на недвижимое имущество относится к категории «негативных регистрационных систем», поскольку регистрационная запись закрепляет право на недвижимость только при условии действительности сделки с ней, исходя из которой и была внесена эта запись. Отметим, что ее главный принцип – это то, недействительность основания регистрации порождает и недействительность права, которое записано в государственном реестре. В связи с этим государственный реестр в определенный момент времени теряет свою актуальность, публичную достоверность и надежность содержания. Субъектам сделок с недвижимостью рекомендуется не полагаться на записи в государственном реестре и обязательно перед заключением сделки с недвижимостью осуществить проверку всей цепочки перехода прав на нее [4].

Таким образом, можно резюмировать, что российский правопорядок, отражая некоторые основные достижения германской системы государственной регистрации и внедрив специфику, которая присуща

российскому государству, создал собственную систему, не без своих недостатков. Однако, преобразования, которые продолжаются в данной сфере позволяют исправить многие существенные пробелы в правовом регулировании и применении в сфере недвижимости и ее правового режима.

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. Бевзенко Р.С. Земельный участок с постройками на нем: введение в российское право недвижимости. М.: Статут, 2017.

3. Бехтер В.А. Самовольное создание и изменение объектов недвижимости в Российской Федерации (гражданско-правовой аспект): Монография. М.: Юстицинформ, 2017.

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

5. Движимая недвижимость или как передвигали целые дома на Тверской [Электронный ресурс] // Режим доступа: <https://novate.ru/blogs/170119/49035/> (дата обращения: 02.11.2022).