

**Насковец Елена Валерьевна**

Магистрант

**Направление:** Юриспруденция

**Магистерская программа:** Гражданское право, предпринимательское право, семейное право

**Проблема определения правового режима недвижимости в  
законодательстве РФ**

**Аннотация.** Статья посвящена исследованию проблемы определения понятия недвижимости в российском законодательстве. В этом аспекте рассматриваются недостатки правового регулирования общественных отношений, связанных с оборотом недвижимого имущества, делается вывод, что указанное негативно сказывается на ряде факторов экономического и социально-политического развития нашего государства.

Актуальность темы статьи обусловлена необходимостью исследования правового режима недвижимого имущества в Российской Федерации, с учетом существующих проблем.

**Ключевые слова:** гражданско-правовая наука, государственная регистрация недвижимости, недвижимое имущество, рынок недвижимости, правовое регулирование.

Недвижимое имущество, несомненно, является одной из основных категорий отрасли гражданского права, важным элементом гражданского оборота и постоянным объектом исследования гражданско-правовой науки. Понимание содержания категории недвижимости оказывает влияние на эффективность правового регулирования общественных отношений, связанных с оборотом недвижимого имущества. Следует отметить, что несмотря на достаточно длительное изучение проблем, связанных с анализом вопроса о сущности, понятии и признаках

недвижимости, эта тема является дискуссионной и на сегодняшний день.

Недвижимое имущество является одной из основ функционирования любой экономической системы, и оптимальное правовое регулирование организации его оборота составляет важную задачу законодателя. Рынок недвижимости тесно взаимосвязан со всеми отраслями экономики, социальной, финансовой и научной сферами. На рынок недвижимости оказывают влияние все изменения в политике, экономике, налогах, финансах, доходах бизнеса и населения, в достижениях науки, техники и технологий, в достижениях архитектуры и дизайна и т.д.

Анализ статистических данных показал, что в 2022 году по причине значительного роста цен стройматериалов и роста номинальных зарплат темпы строительства отстают от темпов ввода в эксплуатацию недостроенного ранее жилья, что привело к росту цен на недвижимость, спаду производства стройматериалов и металлов, грузоперевозок и многих других смежных со строительством отраслей [6]. Все эти обстоятельства в 2021-2022 г., а также остановка роста доходов населения привели к дисбалансу на рынке, росту цен, снижению спроса и падению количества сделок на рынке недвижимости. Период второй половины 2022 года, первой половины 2023 года характеризуется снижением объема сделок, коррекцией цен и при этом постепенной стабилизацией спроса и предложения [4].

Государство стремится поддерживать строительную отрасль и рыночную стабильность. Стабилизации рынка также способствует сезонная активизация спроса населения и строительного бизнеса. Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и тоже постепенно стабилизируется. Частично поддерживают рынок и льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан. Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, но недостаточно активен по причине общего снижения экономической активности предпринимательства в условиях ухудшения финансовых и общеэкономических показателей на фоне структурных изменений в экономике [3].

От правильного выбора правовой модели отношений в сфере недвижимости зависит динамика экономических процессов и инвестиционный климат. В то же

время большую роль в организации оборота недвижимого имущества играет правовое регулирование отношений, связанных с его продажей. Недостатки правового регулирования, пробелы в законодательстве и ошибочные решения в данной сфере сказываются негативно на многих факторах экономического и социально-политического развития.

Современное право России принимает в расчет данные обстоятельства и уже начиная с середины 90-х гг. XX века законодательство в области недвижимости развивалось достаточно интенсивно, что позволило прийти к существованию системы нормативных актов в области недвижимого имущества, среди которых ведущее место занимают Гражданский кодекс РФ [1] и Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» [2]. Но при этом исследователи правового регулирования оборота недвижимости признают, что оно еще весьма далеко от совершенства.

Среди главных проблем в науке, законодательстве, судебной и правоприменительной практике необходимо отметить вопросы о понятии недвижимого имущества и правовых принципах регистрации прав на недвижимость. Нерешенность указанных проблем лишает правовое регулирование в сфере недвижимости необходимой упорядоченности и эффективности, что указывает на необходимость теоретических исследований в данной области.

Среди исследований необходимо отметить принятую еще 20 лет назад Концепцию развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе, в которой отражены многие, в том числе до сих пор не устраненные, недостатки действующего законодательства и пути его совершенствования. Хотя, справедливости ради, следует отметить, что в последние годы отмечается активная работа законодателя по изменению и дополнению правовой базы в сфере недвижимости, так были дополнены и изменены нормы, касающиеся недвижимых вещей, и их правового режима.

Отечественным законодателем использованы несколько разных, а иногда и взаимоисключающих подходов при регулировании недвижимости: определение её признаков, перечисление её конкретных объектов, возможность отнесения к

недвижимости имущества в силу закона. Реформа части первой Гражданского кодекса РФ практически не затронула концептуальных подходов к определению недвижимости. В результате возникает иллюзия открытого перечня разновидностей недвижимых вещей при неопределенности существенных идентификационных признаков недвижимости.

Необходимо отметить, что проблема определения правового режима недвижимости в законодательстве не утрачивает актуальности и в условиях цифровой экономики, инвестиционного роста, повышения активности на рынках ценных бумаг и цифровых активов. Это можно объяснить основополагающим значением недвижимости для регулирования гражданских правоотношений в статике гражданского оборота как основы товарообмена. При этом не следует забывать, что недвижимость не представляет собой межотраслевой институт права, вопросы регулирования ее принадлежности и оборота должны определяться четко и исключительно нормами гражданского законодательства [5, с.9]. Профессор Е.А. Суханов справедливо отмечал, что «категория недвижимости является ключевой для вещного права, которое, в свою очередь, определяет частноправовой характер (юридическую природу) всего гражданского права» [7, с.17]. То есть без чёткого определения в российском законе понятия недвижимости невозможно совершенствование положений о вещном праве, сложившихся более 25 лет назад совершенно в иных условиях социально-экономического развития и требующих актуализации в современных условиях.

### **Литература**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 24.07.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 12.09.2023) // Собрание законодательства РФ, 29.01.1996, № 5, ст. 410.
2. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 04.08.2023) «О государственной регистрации недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2023) // Российская газета, № 156, 17.07.2015.

3. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости // <https://statielt.ru/downloads/Анализ%202023%20>. (дата обращения: 29.10.2023).
4. Росреестр. Сведения, аналитические отчеты // <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>. (дата обращения: 29.09.2023).
5. Сеницын С.А. Суда как объекты недвижимости: особенности и просчеты российского законодательства // Гражданское право. 2021. № 5. С. 8 - 9.
6. Статистика внешнего сектора. Банк России. // [http://www.cbr.ru/statistics/macro\\_itm/svs/](http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/). (дата обращения: 29.10.2023).
7. Суханов Е.А. Недвижимость в системе объектов гражданских прав // Журнал российского права. 2021. № 1. С. 16 - 22.