Бексе О.О.

Гражданско-правовой режим недвижимого имущества по законодательству РФ

doi: 10.18411/lj-31-03-2018-57

idsp: 000001:lj-31-03-2018-57

Аннотация

В статье выработано понятие и критерии определения правового режима недвижимости на основании проведенного исследования, показаны негативные последствия пробела в гражданском законодательстве, а также выработаны рекомендации по совершенствованию правоприменительной и правоохранительной практики в данной сфере.

Ключевые слова: недвижимость, правовой режим недвижимости, критерии правового режима недвижимости, механизм правового регулирования.

Abstract

The article elaborated the concept and criteria of definition of the legal regime of real estate on the basis of the conducted research showing the negative effects of a gap in the civil legislation as well as recommendations for improving enforcement and law enforcement practice in this sphere.

Keywords: property, the legal regime of property, the criteria of the legal regime of property, the mechanism of legal regulation.

В настоящее время значительно повышается интерес юристов к проблеме гражданско-правового статуса недвижимого имущества. Это в первую очередь обусловлено обострением жилищной проблемы среди населения и, как следствие, значительным ростом жилищного строительства. Поэтому повышенную актуальность приобрели проблемы законодательного регулирования правового режима жилых и нежилых помещений, земельных участков.

Немалое значение имеют проблемы законодательного статуса недвижимого имущества и среди субъектов предпринимательской деятельности. Аренда офисных зданий, помещений магазинов, торговых точек также требует знаний законодательства в сфере гражданско-правового регулирования сделок с недвижимым имуществом.

Кроме того, Федеральным законом от 22 июля 2008 года № 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» [6] субъекты малого и среднего предпринимательства наделены особыми правами в отношении недвижимого имущества: они имеют право преимущественного выкупа недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, а также в муниципальной собственности. Использование этих прав требует немало знаний в области гражданско-правового статуса недвижимого имущества.

Законодательное регулирование гражданско-правового статуса недвижимого имущества имеет множество не разрешённых на настоящий момент проблем, пробелов в законодательном регулировании. К числу таких проблем относится: отсутствие чётких законодательно закреплённых критериев определения недвижимого имущества, смысловая неопределённость употребляемых в законодательстве понятий «вещь» и «недвижимость», отсутствие законодательного регулирования некоторых проблем правового режима недвижимого имущества (проблема соотношения гражданского и земельного законодательства, проблема государственной регистрации прав на

недвижимость до момента создания соответствующих регистрирующих органов) и иные подобные проблемы.

Правовой режим имущества - это наличие особых правил реализации правомочий по владению, пользованию и распоряжению имуществом [13, с. 66].

Центральным элементом гражданско-правового статуса недвижимого имущества является законодательное определение понятия «недвижимое имущество». Именно от сущности законодательно закреплённой дефиниции недвижимого имущества берут основу все остальные правовые положения, в том числе права и обязанности в отношении недвижимого имущества, порядок их осуществления, порядок и значение государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Законодательное определение недвижимого имущества, которое берётся в основу при определении гражданско-правового статуса недвижимости, закреплено в части первой статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, согласно которой к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и всё, что прочно связано с землёй, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершённого строительства.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Перечень объектов недвижимости является открытым: законодателю предоставляется возможным формировать список недвижимого имущества, что приводит к правовой неопределённости. В то же время такое положение закона становится более гибким и способным быстро реагировать на постоянно меняющиеся общественные отношения и развивающуюся экономику [13, с. 67].

На основании буквального толкования статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации недвижимость можно разделить на три группы: первая – объекты недвижимости, которые недвижимы по своей природе, вторая – объекты, прочно связанные с землёй и их перемещение влечёт несоразмерный ущерб их назначению, третья – объекты, которые по своей физической природе являются движимыми, но законодатель отнёс их к недвижимости.

Неотъемлемым элементом гражданско-правового статуса недвижимого имущества является государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним, которая также имеет определённые проблемы законодательного регулирования, в том числе отсутствие в федеральном законодательстве чёткого разделения компетенции федеральных органов и органов субъектов федерации, а также четкого порядка регистрации прав на недвижимое имущество, возникших до создания соответствующих регистрирующих органов [20, с. 124].

Значительные трудности имеются и в регулировании правового положения отдельных категорий недвижимого имущества (земельных участков, предприятий, зданий, строений, сооружений и других категорий недвижимых вещей).

Таким образом, гражданско-правовой статус недвижимого имущества на настоящий момент является противоречивым. Российское законодательство в области гражданско-правового статуса недвижимого имущества содержит большое число

проблем (правовых пробелов, противоречий в законодательном регулировании). Указанные проблемы могут быть решены только путём их детального изучения, анализа и внесения соответствующих изменений в действующее законодательство.

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) // Российская газета. 1993. № 237.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 7 февраля 2017 г. N 12-ФЗ) // Собрание законодательства РФ, 05.12.1994, № 32, ст. 3301.
3. Федеральный закон от 22 июля 2008 г. N 159-ФЗ «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (в ред. от 3 июля 2016 г. N 265-ФЗ) // Собрание законодательства Российской Федерации от 28 июля 2008 г. N 30 (часть I) ст. 3615.
4. Киндеева Е. А., Пискунова М. Г. Недвижимость: права и сделки (новые правила оформления, государственная регистрация, образцы документов) / Киндеева Е. А. – М.: Юрайт-Издат, 2015.
5. Степанов С. А. Недвижимое имущество в гражданском праве / С. А. Степанов. – М.: Статут, 2014.

Бексе О.О.

Историко-правовой анализ гражданско-правового режима недвижимого имущества по ГК РСФСР 1922 г. По ГК РФ

doi: 10.18411/lj-31-03-2018-58

idsp: 000001:lj-31-03-2018-58

Аннотация

В статье рассмотрен исторический анализ развития гражданского законодательства России о государственной регистрации прав на недвижимость по ГК РСФСР 1922 г и ГК РФ.

Ключевые

слова:

недвижимость, правовой режим недвижимости, государственная регистрация.

Abstract

The article describes the historical analysis of the development of Russian legislation on state registration of rights on real estate from Tsarist Russia to the present day.

Keywords: property, the legal regime of real estate state registration.

Термин «недвижимое имущество» появился в правовое законодательство России вещи довольно поздно и движимых заменил собой полной прежние разнообразные довольно понятия, определяющие РФ правовое положение многолетние земельных участков и решен строений. Указ признавались Петра I о единонаследии 1714 г. режим установил этот режим термин, устранив земной различия между законодательстве вотчинами и поместьями. прочной Под недвижимостью его понималась, прежде между всего, часть недвижимыми земной поверхности и природой все то, ней что с ней Недвижимостью связано настолько первоначально прочно, что землю связь не недвижимостью могла быть недвижимостью порвана без сооружения нарушения вида и здания цели вещи. России Вопрос о прочности объекты связи строения с есть земель не имущество мог быть имущества принципиально решен с существенным полной точностью. пока Решение его движимости зависело от имущество конкретных обстоятельств. определяющие Недвижимостью признавались самой как строения, отвергну возвышающиеся над деление земель, так и плоды постройки под шахты земель, например собственности шахты. Признавались всего недвижимыми деревья, назначению