

*Новиков А.С.
студент 2 курса магистратуры
факультет «Гражданское право, предпринимательское право,
международное частное право»
Казанский инновационный университет имени В.Г. Тимирязова
Россия, г. Казань
e-mail: novikovas@mail.ru*

ПРАВОВОЙ РЕЖИМ НЕДВИЖИМОСТИ

Аннотация: В статье рассмотрены основные объекты, на которые действует правовой режим недвижимости. Автор проанализировал основные проблемы правового режима недвижимости в гражданском законодательстве. В статье дана характеристика основным источникам правового режима недвижимости.

Ключевые слова: недвижимость, законодательство, объекты недвижимости, сделка, имущество.

*Novikov A.S.
2nd year master student
Faculty of "Civil Law, Business Law, International Private Law"
Kazan Innovative University named after V.G. Timiryasov
Russia, Kazan*

THE LEGAL REGIME OF REAL ESTATE

Abstract: The article considers the main objects that are subject to the legal regime of real estate. The author analyzed the main problems of the legal regime of real estate in civil legislation. The article describes the main sources of the legal regime of real estate.

Key words: real estate, legislation, real estate objects, transaction, property.

Правовой режим недвижимости – это совокупность специальных норм и правил реализации полномочий по владению, пользованию и распоряжению имуществом. Официального понятия «правового режима» не существует, но его можно встретить в работах юристов.

Например, С.С. Алексеев под правовым режимом понимает «итоговое состояние объекта, выступающего результатом деятельности всех управомоченных лиц (физических и юридических, государства) по его

использованию» [4, с. 85]. В.И. Сенчищев: «Правовой режим представляет собой совокупность всех предписаний, которые содержат в себе диспозитивные и императивные нормы, а также основанных субъективных правовых предписаний с точки зрения права, обязанности, дозволения и запретов всех лиц по поводу того предмета, в отношении которых они устанавливаются» [5, с. 114].

В ГК РФ [1] ст. 130 закреплены особенности правового режима недвижимости, которые подразделяются на 3 группы:

- по естественному происхождению (сама земля и виды земельных участков);
- объекты недвижимости, которые имеют связь с землей, перенос которых не может обойтись без дополнительных затрат или разрушения (здания и сооружения, объекты незавершенного строительства);
- объекты недвижимости, которые наделяются определенным статусом «недвижимого имущества».

Нынешнее законодательство устанавливает особый правовой режим отдельно как для земли, так и для недвижимости, которая расположена на ней, которые участвуют самостоятельно в гражданском обороте.

Необходимо констатировать, что нынешнее законодательство в отношении правового регулирования отношений с объектами недвижимости - несовершенно. ЗК РФ [1] в ст. 1 регламентирует «единство» земельного участка совместно с его объектами, которое в рамках действующего законодательства не реализуется. Для преодоления данной коллизии необходимо на законодательном плане закрепить норму, в соответствии с которой произойдет «слияние» двух объектов - земельный участок и все то, что на нем расположено.

Необходимо выделить особый правовой режим недвижимости в силу закона, а именно воздушные и морские суда, космические объекты. Применительно к данным объектам используется понятие «условная недвижимость» или в силу закона. Признание данного имущества в качестве недвижимого объясняется ее «дороговизной», поэтому требует особого

регистрационного порядка для недвижимости. Регистрирующие органы как регистрируют права на них, а также контролируют данные объекты.

Особенность правового режима недвижимости заключается в особом порядке государственной регистрации. Закон о государственной регистрации прав на недвижимое имущество применяется к недвижимости, являющейся физической по своей сути. Следовательно, законодательство не распространяется на морские и воздушные суда, космические объекты, для которых существуют особые правила регистрации, прописанные в кодексах и транспортных уставах и нормативных актах. Например, в Государственном судовом реестре или судовой книги осуществляется регистрация морских судов и вещных прав на них, а также обременения данных прав и сделок с ними.

Недвижимое имущество выступает в качестве объекта различных сделок (например, аренда и найма жилого помещения, купля-продажа недвижимого имущества и другое). Наиболее частые сделки совершаются в области купли-продажи недвижимого имущества, найма и аренды жилья. Любая гражданско-правовая сделка с недвижимым имуществом имеет участников (стороны) правоотношений, условия сделки (содержание) и форму. К серьезным правовым последствиям приводит нарушение требований к любому из вышеописанных элементов, чем пользуются мошенники.

Таким образом, правовой режим недвижимости будет эффективным тогда, когда будет создан баланс публичных и частных интересов в сфере недвижимого имущества, так как недвижимость является наиболее ценным имуществом во всех сферах государственной и общественной жизни. Следовательно, создание механизмов защиты прав на недвижимость и единой правовой базы, регулирующей понятие недвижимости и совершения сделок с ним, являются наиболее актуальными направлением в нынешних реалиях.

Список литературы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30 ноября 1994 № 51 (ред. от 25 февраля 2022). Часть первая // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. № 32. Ст. 3301; 2022. № 23. Ст. 94.
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 № 136-ФЗ (ред. от 05 декабря 2022) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2001. № 44. Ст. 4147; 2022. № 29. Ст. 5215.
3. Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13 июля 2015 № 218-ФЗ (ред. от 19 декабря 2022) // Собрание законодательства Российской Федерации. 2015. № 29. Ст. 4344; 2022. № 29. Ст. 5233.
4. Алексеев С.С. Гражданское право: учебник: в 2 т. М.: Статут, 2018. 528 с.
5. Сенчищев В. И. Государственное регулирование прав на недвижимость и сделок с ней // Журнал российского права. 1999. № 12. С. 114-117.