

*Иванов М.В.,
Студент магистратуры 1-го года обучения
Кафедры гражданского и международного
Частного права
Институт права
Волгоградский государственный университет
Россия, г. Волгоград*

НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО ОБЪЕКТОВ ГРАЖДАНСКИХ ПРАВ ПО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

***Аннотация:** Статья посвящена проблеме недвижимого имущества объектов гражданских прав по законодательству Российской Федерации. Автор поясняет что относится к недвижимому имуществу, а также анализирует имеющуюся в данный момент недвижимое имущество объектов гражданских прав по действующему законодательству Российской Федерации.*

***Ключевые слова:** недвижимое имущество, гражданское право, имущество.*

***Abstract:** the Article is devoted to the problem of real estate objects of civil rights under the legislation of the Russian Federation.*

The author explains that refers to real estate, as well as analyzes the currently available real estate objects of civil rights under the current legislation of the Russian Federation.

***Key words:** real estate, civil law, property.*

Вопросы, касающиеся недвижимого имущества, с древних времен являлись предметом дискуссий, что связано, в первую очередь, с особой социальной значимостью рассматриваемого вида имущества. Стоит сразу отметить, что категория недвижимого имущества всегда, вне зависимости от

страны и времени, противопоставлялась категории движимого имущества. Именно это противопоставление представляет собой одну из основ гражданского оборота вещей.

Рассуждая о развития норм, касающихся недвижимого имущества, в законодательстве нашей страны, Г.Ф. Шершеневич писал, что термин «недвижимое имущество» нашел свое место в отечественном законодательстве достаточно поздно и вытеснил прежние разнообразные выражения.

Так, Указ Петра I от 23 марта 1714 г. «О порядке наследования в движимых и недвижимых имуществах» 3 закрепил названный термин, который, наконец, сгладил явные различие между вотчинами и поместьями. Помимо этого, выделяя особую значимость недвижимого имущества и недопустимость его наследования несколькими наследниками, Указ о едином наследии 1714 г. закреплял, что своим распоряжением («через духовную») завещатель имел право на передачу недвижимого имущества лишь одному сыну, а если нет сына - только одной из дочерей, в то время как движимое имущество распределялось между детьми завещателя по его усмотрению.

Также Указом о едином наследии 1714 г. была запрещена продажа и заклад недвижимого имущества (данное положение было введено с целью обеспечения стабильного им владения конкретной фамилией»). Несмотря на большое количество норм о недвижимом имуществе, как такового определения недвижимого имущества с установлением признаков, свойственных данной категории, в названном Указе закреплено не было.

Таким образом, понятие «недвижимое имущество» могло толковаться достаточно широко. Указанный термин применялся, по большей части, для соединения в общую категорию вотчинного и поместного землевладения, а не для вычленения недвижимого имущества из иных вещей и его противопоставления категории движимого имущества. Названные в Указе о

единонаследии 1714 г. недвижимые вещи являются не чем иным, как земельными участками с расположенными на них зданиями, сооружениями, строениями и всякими прочими «принадлежностями».

Указ о единонаследии 1714 г. был отменен 17 марта 1731 г. Указом императрицы Анны Иоанновны, вследствие чего был восстановлен прежний порядок наследования. Однако при этом императрица указала: Впредь с сего нашего указа как поместья, так и вотчины именовать равно – одно недвижимое имение, вотчина». Принятым в 1922 г. Гражданским кодексом РСФСР в советском законодательстве было окончательно упразднено деление имущества на движимое и недвижимое, несмотря на то, что такое деление было вполне характерно для большинства развитых стран.

По мнению некоторых исследователей, решение советского законодателя обладало формальным характером, осуществлялось только «на бумаге». Одним из авторов, освещавших данный вопрос, был О.Ю. Скворцов, который писал: «Дифференциация вещей на движимые и недвижимые объективно предопределяется естественным характером самих вещей.

Поэтому законодатель, находясь в объективной зависимости от необходимости оценки естественных свойств недвижимых вещей, даже при легальном отсутствии частной собственности на землю как основы недвижимости, не мог установить одинаковый правовой режим для различных видов недвижимого и движимого имущества». Одновременно с этим, Б.М. Гонгало отмечает, что: «с равным успехом можно было отменить деление суток на день и ночь. Подразделение вещей на движимое и недвижимое основано на естественных свойствах объектов гражданских прав. игнорировать его невозможно».

В Гражданском кодексе РСФСР, принятом в 1964 г., понятия «недвижимость» не было закреплено. Однако, по мнению Е.М. Тужиловой-Орданской, даже при отсутствии права собственности на землю для строений существовал некий особый правовой режим, который по своей сути был

близок к режиму недвижимости. Взамен указанной классификации законодатель ввел понятие личной собственности, объекты которой граждане имели право использовать исключительно для личного потребления.

Среди таких объектов выделялись: жилой дом (часть дома), квартира в многоквартирном доме жилищного строительного кооператива индивидуальных застройщиков. Здания и сооружения учреждений, организаций были изъяты из гражданского оборота, их отчуждение не разрешалось. В соответствии с главой 8 ГК РСФСР 1964 г. Государственная собственность включала в себя: землю, ее недра, воды, леса и основной жилищный фонд.

Как отмечал И.А. Покровский, «различие между движимостями и недвижимостями имеет в римском праве самое минимальное значение (разные сроки приобретательной давности и некоторые другие); как содержание права собственности, так и формы вещного оборота определяются в нем для одних категорий вещей совершенно одинаково: огромное имение может перейти из рук в руки также бесформально, как и самая незначительная безделушка».

В настоящее же время недвижимость имеет особо важное значение для имущественного оборота, опосредующая статику вещных отношений в гражданском праве. В тоже время гражданском законодательстве РФ по большому счету только перечисляются объекты и признаки, согласно которым эти объекты относятся к недвижимости. Как видно, именно связь с земельным участком является основным критерием классификации вещей на движимые и недвижимые.

С 2015 г. земельный участок определен в законодательстве объектом вещного права, что демонстрирует юридическое признание указанного объекта, и во-вторых, как вещь, обладающая признаками как недвижимого имущества, так и индивидуально-определенного.

Существует мнение о том, что к недвижимому имуществу необходимо относить только землю и органически, прочно связанные с ней объекты,

которые индивидуализируются на местности и теряют свое назначение и индивидуальные характеристики по причине отделения их от земли.

В качестве неотъемлемой составной (движимой) части земельного участка могут выступать: поля, которые имеют покрытия (например, футбольное поле), ограждение участка, мелиоративные системы и т.п. Среди некоторых авторов бытует мнение, что рукотворным признаком является наличие на участке земли объектов недвижимости, позволяющих рассматривать его в качестве сложной или составной недвижимой вещи. То есть, одни и те же объекты, находящиеся на земельном участке, могут либо относиться или не относиться к недвижимости.

Отдельное внимание стоит обратить на искусственный земельный участок, обладающий двойной природой: антропогенный объект, который наделен после ввода его в эксплуатацию свойствами земельного участка. Именно неразрывная связь с земной поверхностью позволяет рассматривать его как о недвижимости - земельном участке.

Градостроительное законодательство под недвижимостью понимает такие рукотворные объекты, как «объекты капитального строительства», т.е. здания, строения, сооружения и объекты, строительство которых еще не завершено (п. 10 ст. 1 ГК РФ), относительно которых некоторые авторы говорят, что они тоже наделены различным правовым режимом.

В юридической литературе вопрос о моменте квалификации вещи как недвижимой является спорным. Первая точка зрения основана на том, что моментом возникновения недвижимости является именно момент государственной регистрации (К.И. Скловский, О.М. Козырь, В.И. Сенчищев, И.Д. Кузьмина и др.), вторая точка зрения, поддерживаемая Б.М. Гонгалом, что недвижимость возникает как таковая вне связи с государственной регистрацией.

Соглашаясь с последним суждением, необходимо обратить внимание на содержание ч.1 п.1 ст.130 ГК РФ. Последняя определяет объекты, которые

относятся к недвижимому имуществу не упоминая о государственной регистрации права. Более того, законодатель в ряде случаев признает недвижимым имущество, право собственности на которое еще не зарегистрировано (ст.219, 222 ГК РФ). Справедливо заметил по этому поводу Б.М. Гонгало: «Очевидно, что можно регистрировать права на уже существующие объекты, если, допустим, жилой дом реально не существует, то невозможно и возникновение прав собственности на него»

Вывод.

Можно сформулировать понятие земельного участка как объекта недвижимости - это часть земной поверхности, с определенными природными, антропогенными характеристиками в установленных границах, местоположении, и обладающая нормативно установленным правовым режимом исходя из категории земель.

В современном российском законодательстве отсутствует легальное определение термина «переход права», что создает сложности при определении момента прекращения права на недвижимое имущество у отчуждателя и возникновения его у приобретателя. переход можно расшифровать как перемещение чего-либо, в том числе и имущества, прав и т.д. от одного лица к другому.

Неизбежно возникает вопрос о том, что именно передается при отчуждении имущества - сама вещь или комплекс прав на нее (хорошо известная теоретико-правовая дискуссия о предмете и объекте правоотношений). Очевидно, что вещь и права на нее не могут быть антагонистически противопоставлены друг другу, слишком серьезно они взаимосвязаны как в вещно-правовом, так и в обязательственно-правовом смысле. Нельзя отрицать и тот простой факт, что содержание этих прав, а иногда и сама возможность их существования зависят от характеристик имущества, в том числе физических, осязаемых признаков. Специфика

правовой регламентации недвижимого имущества, выделяемого среди других категорий вещей, - яркий тому пример.

Последние годы принесли концептуальные изменения в систему регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Важным моментом является отмена государственной регистрации договоров купли-продажи и аренды.

Таким образом, с 01.03.2013 года договоры купли-продажи считаются заключенными с момента их подписания. Государственной регистрации подлежит только переход права собственности на недвижимость.

Как следует из текста ГК РФ (ст. 550), договор продажи недвижимости не нуждается в нотариальном удостоверении. Если одна из сторон уклоняется от совершения действий, которые необходимы для государственной регистрации перехода права собственности на недвижимое имущество, то в таком случае отсутствие данной регистрации не рассматривается в качестве непреодолимого препятствия. Это доказывает положение, которое допускает решение вопроса о государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость в судебном порядке (п. 3 ст. 551).

Необходимо отметить, что в настоящее время для подачи документов на государственную регистрацию сбор документов необязательно производить непосредственно заинтересованными лицами самостоятельно, в настоящее время, благодаря межведомственному информационному взаимодействию большое количество документов запрашиваются непосредственно специалистами Росреестра.

На сегодняшний день государственные регистраторы могут запросить в органах власти и муниципалитетах:

- разрешение на строительство, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, документы, устанавливающие адрес объекта;
- выписки из домовой книги;

- документы, разрешающие перепланировку жилых помещений, или перевод жилого помещения в нежилое;
- выписки из реестра юридических лиц и индивидуальных предпринимателей;
- выписки из реестров государственного и муниципального имущества;
- иные документы, выданные органами государственной власти или органами местного самоуправления и не относящиеся к документам личного хранения.

С 15 июля 2016 года государственная регистрация возникновения и перехода прав на недвижимость удостоверяется только выпиской из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). Такая выписка из ЕГРН может быть выдана как в бумажной, так в электронной форме, и содержит все сведения кадастрового учета объекта недвижимости и сведения о ее правообладатели, сведения об ограничениях и обременениях. При этом согласно законодательству только запись о государственной регистрации права в ЕГРН является единственным доказательством существования зарегистрированного права.

Стоит также заметить, что Выписка из ЕГРП представляет собой правоподтверждающий документ, который не порождает никаких прав у владельца, и его нельзя оспорить в судебном порядке. По этой причине в суде в данном случае может необходимо оспаривать именно само право, а не конкретную запись о регистрации или свидетельство, что находит свое подтверждение как в законе, так и в судебной практике.

Таким образом, столь неоднозначно толкуемый практикой термин «переход права» представляет собой перемещение имущества, прав и т.д. от одного лица к другому, имеющее однозначный, четко направленный вектор движения, то есть определенную цель. Связанный с ним вопрос о преимущественной защите прав той или иной стороны в обязательстве может

быть разрешен только путем разумного компромисса при условии, что государство возьмет на себя ответственность за законность обязательств.

Подавляющее большинство проблем, как правило, возникает из-за неправильного толкования официальной дефиниции государственной регистрации прав и не вполне конкретным представлением применителей права о сути рассматриваемого правового института. Указанное выражается в неправильном определении предмета иска в ситуациях с оспариванием зарегистрированных прав, что в конечном счете провоцирует неверную квалификацию правоотношений в виде споров, касающихся признания недействительными ненормативных актов государственных органов. По смыслу п.3 ст. 1 Закона о регистрации недвижимости сама запись о государственной регистрации не оспаривается, а оспаривается только зарегистрированное право.

Данная позиция, которая сложилась в правоприменительной практике, на сегодняшний день подтверждена и правовыми нормами, содержащимися в ст. 8.1 ГК РФ, закрепляющем возможность оспаривания именно зарегистрированного права.

Исследование правоприменительной практики показывает, что лица, которые считают, что их права нарушены вследствие государственной регистрации, обращаясь в суд, абсолютно по-разному формулируют свои требования:

- признание недействительной государственной регистрации права;
- признание незаконным действия по государственной регистрации права;
- признание недействительной записи в ЕГРН.

Целью рассмотренных обращений, как правило, выступает признание судом отсутствия юридической силы за актом государственной регистрации права.

Например, арбитражный суд по правилам административного судопроизводства рассмотрел спор о признании недействительной государственной регистрации права собственности. Между тем, сама формулировка понятия государственной регистрации права на недвижимое имущество предполагает возможность оспаривания только самого права.

Кроме того, ни акт государственной регистрации права в ЕГРН, ни свидетельство о праве собственности по своей сути не являются индивидуальными (ненормативными) правовыми актами, которые могут повлечь возникновение гражданских прав и обязанностей.

Следовательно, ссылка суда на ст.198 ГПК РФ по своей сути является неправомерной.

Вместе с тем, свидетельство о регистрации права представляет собой право подтверждающий документ, который не порождает каких-либо прав у владельца, и не может быть оспорен в суде.

В связи с этим, в судебном порядке в рассматриваемой ситуации можно оспорить только исключительно само право, а не запись о регистрации или свидетельство, подтверждением чего служит не только закон, но и судебная практика.

На смену действующему Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (ФЗ от 21.07.1997г. №122-ФЗ) и Федеральному закону «О государственном кадастре недвижимости» (ФЗ от 27.07.2007г. №221-ФЗ) пришел новый Федеральный закон от 13.07.2015г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

В действующий закон было внесено ряд поправок, основные вступили в силу с 01.01.2017 года, за исключением некоторых положений.

Какие были внесены изменения:

1. Произошло объединение двух реестров (государственного кадастра недвижимости и единого реестра прав на недвижимое имущество и сделок с

ним) в Единый реестр недвижимости, к который также вошли сведения о границах. По общему правилу, данный реестр ведется в электронном виде. Исключение сделано для документов в случае отсутствия оригиналов последних в различных органах власти и архивах. Также определена необходимость одновременного учета прав на недвижимость и в кадастре и его госрегистрация.

2. Расширен перечень подлежащих регистрации объектов недвижимости путем внесения в него объектов незавершенного строительства и единых недвижимых комплексов. В тоже время участки недр, права на которые не подлежали учету в кадастре недвижимости исключены из перечню

3. Отсутствует привязка регистрации прав на объект недвижимости к месту нахождения данного объекта, так как заявление можно подать в любом регионе через МФЦ или Росреестр.

4. Уменьшены значительно сроки государственной регистрации. По общему правилу он составляет – 7 дней, если же необходим еще и кадастровый учет, то срок продлевается до 10 дней, обычный кадастровый учет- 5 дней. При этом если документы переданы лично нотариусом, то 3 дня, а если с ЗЦЦ нотариуса в электронном виде, то один день.

5. Юридические лица могут не предоставлять учредительные документы, но имеют на это право. В случае не предоставления документы запрашивает Росреестр.

6. Для юридических лиц отменена обязанность представлять учредительные документы организации (их копии) при проведении госрегистрации прав. Росреестр обязан будет делать запрос самостоятельно, однако это не лишает права организации представить эти документы по собственной инициативе.

7. Новым законом установлен единственный случай отказа в приеме документов - если не установлена личность заявителя, который непосредственно обращается с документами.

8. Если право возникает в силу закона, то должно действовать межведомственное взаимодействие, т.е. обращение в Росреестр непосредственно правообладателя не обязательно. После внесения изменений в ЕГРН, Росреестр обязан уведомить последнего.

9. Проведение государственной регистрации (кадастровый учет) подтверждается соответствующей выпиской из ЕГРН Свидетельство о государственной регистрации прав теперь не выдается. Если осуществляется госрегистрация сделки (договора), то на самом документе осуществляется регистрационная запись.

10. Точно обозначены случаи ответственности Росреестра (в случае незаконного отказа, или необоснованного отказа в предоставлении выписки и т.д) .При этом, если нарушение было допущено по вине иного органа или, например, кадастрового инженера, Росреестр сможет предъявить им регрессные требования.

Таким образом, ныне действующим законом процедура государственной регистрации недвижимого имущества значительно упрощена. Сама же государственная регистрация влияет на стабильность товарно-рыночных отношений в сфере оборота недвижимого имущества и является гарантом соблюдения прав и законных интересов ее Правообладателей.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Конституция Российской Федерации, принята всенародным голосованием 12.12.1993 // Российская газета. – 1993. – № 237.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 № 14-ФЗ // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 5. – Ст. 410.

4. «Основы законодательства Российской Федерации о нотариате» (утв. ВС РФ 11.02.1993 № 4462-1) (ред. от 03.07.2016) // Российская газета. – 1993. – №49.
5. Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.08.2016) // Собрание законодательства РФ. – 1997. – №30. – Ст. 3594.
6. Арбитражный процессуальный кодекс РФ от 24.07.2002 № 95-ФЗ (в ред. от 17.04.2017) // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 30. – Ст. 3012.
7. Гражданский процессуальный кодекс РФ от 14.11.2002 № 138-ФЗ (ред. 30.10.2017) // Собрание законодательства РФ. – 2002. – № 46. – Ст. 4532.
8. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 №188-ФЗ (ред. от 01.01.2017) // Парламентская газета. – 2005. – №7-8.
9. 11. Федеральный закон от 29.12.1994 № 79-ФЗ (ред. от 05.04.2016) «О государственном материальном резерве» // Собрание законодательства РФ. –1995. – № 1. – Ст. 3.
10. Федеральный закон от 13.07.2015 №218-ФЗ (ред. от 25.11.2017) «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства РФ – 2015. – №29 (часть I). – Ст. 4344.