

*Гулькин Андрей Дмитриевич,
студент*

5 курс, факультет «Юридический»

*Средне-Волжский институт (филиал) Всероссийского
государственного университета юстиции (РПА Минюста России)*

Россия, г. Саранск

ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В РОССИИ

***Аннотация:** В статье рассматриваются особенности правового регулирования рынка недвижимости в Российской Федерации. Проанализированы проблемы данного оборота недвижимости. Данная статья позволяет рассмотреть правовое регулирование рынка недвижимости под разными углами. Приведены нормативные правовые акты РФ.*

***Ключевые слова:** система, рынок недвижимости, недвижимость, недвижимое имущество, развитие.*

LEGAL BASIS FOR REGULATION OF THE REAL ESTATE MARKET IN RUSSIA

***Annotation:** In the article discusses the features of legal regulation of the real estate market in the Russian Federation. The problems of this real estate turnover are analyzed. This article allows you to consider the legal regulation of the real estate market from different angles. Normative legal acts of the Russian Federation are given.*

***Key words:** system, real estate market, real estate, real estate, development.*

С развитием российского поземельного оборота в отечественном правоведении появились такие термины, как «недвижимость», «недвижимые

вещи», «недвижимое имущество». Так, например, в Указе Петра Великого от 23 марта 1714 года «О наследии имений» было растолковано понятие «недвижимых вещей». Данное понятие раскрывалось благодаря перечислению отдельных их видов: «родовых, выслуженных и купленных вотчин и поместий, также и дворов и лавок».

Во времена Петра I очень плодотворно развивалась экономическая жизнь государства. Это подняло уровень гражданского оборота и, равно как результат, были образованы новые правовые режимы недвижимых вещей и их соответствующая классификация.

Так, была актуальна классификация земельных участков в зависимости от их собственников. По данному критерию земельные участки делились: на государственные, на церковные, на частные, а также на земли черносошных крестьян.

Следует отметить, что государство стремилось установить максимальный контроль за рынком недвижимости. В частности, по воле Петра Великого проводились программы по созданию системы регистрации сделок с недвижимыми вещами.

С дальнейшим развитием экономических преобразований, в особенности процессы приватизации государственного и муниципального имущества, привели к тому, что государство перестало быть единственным собственником подавляющего числа недвижимых объектов, и прежде всего земли.

Современным этапом становления российского рынка недвижимости стал переход от централизованной плановой экономики к рыночной в начале 90 –х годов XX века, когда законодательно было установлено право частной собственности на объекты как жилой, так и нежилой недвижимости. С тех пор активно осуществляется развитие оборота и рынка недвижимости.

Учитывая тот факт, как часто в истории нашей страны менялось правовое регулирование оборота недвижимости, а вследствие этого и сам рынок недвижимости, то даже специалистам трудно представить, какое будет регулирование данных отношений в скором будущем.

Рынок недвижимости – это совокупность отношений участников, взаимосвязанных за счет рыночных механизмов, благодаря которым обеспечивается создание, передача, эксплуатация и финансирование объектов недвижимости.

Согласно данному подходу в систему рынка недвижимости включаются отношения, возникающие:

- при создании объектов недвижимости;
- в ходе оборота прав на недвижимость;
- при эксплуатации объектов недвижимости.

Участники рынка российской недвижимого имущества – это целый ряд лиц, которые вовлечены в процесс реализации как жилой, так и нежилой недвижимости. Субъектами рынка недвижимости являются:

1. продавцы (арендодатели);
2. покупатели (арендаторы);
3. профессиональные участники рынка недвижимого имущества.

В качестве арендодателя может выступать любое лицо, как физическое, так и юридическое, обладающее правом собственности на недвижимый объект, в том числе государство, которое на сегодняшний день представлено своими специализированными органами управления собственностью.

В качестве арендатора могут выступать юридические, физические лица или органы государственного управления, имеющие право на операции связанные с правовым регулированием российского рынка недвижимости по закону (например, на коммерческую деятельность государственных органов).

Состав профессиональных участников определяется двумя перечнями:

1. процессов, которые протекают на данном рынке при участии государства;
2. исходя из видов деятельности коммерческих структур.

Соответственно, данных участников делятся на две категории: «институциональных» и «не институциональных».

Правовой режим жилой и нежилой недвижимости и особенности совершения сделок с ним регулируются нормативными актами. [1, с. 1]

Несмотря на то, что в Конституции РФ не содержатся термины «недвижимость» и «недвижимое имущество», однако сама по себе Конституция РФ – это идейный источник, за счет которого определяются основы формирования и функционирования российского рынка недвижимости как составной, так и существенной части гражданского оборота.

Самыми важными в этом толковании являются нормы, определенные в статье 8 [2, ст. 8], которые устанавливают равенство всех форм собственности, как частной, государственной, муниципальной, так и иных. В статье 9 [2, ст. 9] установлено, что земля и иные природные ресурсы могут находиться в частной, государственной, муниципальной и иных формах собственности.

Важное значение для создания условий функционирования такого сложного рынка имеют положения, прописанные в статье 34 Конституции РФ [2, ст. 34], которыми определен равный статус всех участников гражданского оборота в свободном использовании своих способностей и имущества для предпринимательской, а также иной экономической деятельностью, которая не запрещена российским законодательством.

Правоотношения в области «рынка недвижимости» имеют достаточно обширную правовую базу, в которую входят: Гражданский кодекс РФ, Земельный кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ, Градостроительный кодекс РФ, Лесной кодекс РФ, Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», Федеральный закон от 21.12.2004 № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» и многие другие.

На сегодняшний день основной источник непосредственного регулирования оборота недвижимости и, в соответствии с этим, рынка недвижимости в Российской Федерации является Гражданский кодекс РФ. В данном кодексе дается определение понятия недвижимого имущества, установлены его виды, правовой режим, закреплены общие условия совершения

сделок, а также сформулированы требования к совершению отдельных видов сделок с недвижимым имуществом.

В Общей части ГК РФ закреплено понятие недвижимости, урегулированы требования о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В Особенной части ГК РФ регламентируются правила совершения сделок с отдельными видами недвижимости.

В этой части прописаны особенности:

1. продажи недвижимости (в статьях с 549 – 558 ГК РФ);
2. продажи предприятия (в статьях с 559 – 566 ГК РФ);
3. аренды зданий и сооружений (в статьях с 650 – 655 ГК РФ);
4. аренды предприятий (в статьях с 656 – 664 ГК РФ);
5. наем жилого помещения (в статьях с 671 – 688 ГК РФ). [3 ст. 549 – 688]

На современном этапе российского рынка недвижимости кроме федеральных законов большое влияние на данное экономико-правовое пространство оказывают как региональные, так и муниципальные органы власти, которые способны в силу своих властных полномочий регулировать рынок недвижимости определенного региона с помощью принимаемых ими актов. Но, при противоречивости этих двух инстанций, безоговорочно значимым признано считать Федеральный закон.

Систему источников правового регулирования рынка недвижимости составляет множество федеральных законов. Несмотря на это, в связи с быстрым развитием рынка недвижимости возникают определенные противоречия в нашем законодательстве.

Так в статье 558 ГК РФ [3, ст. 558] прописано, что часть жилого дома является недвижимой вещью, которая может быть самостоятельным объектом сделки, а согласно положениям статей 15 [4, ст. 15] и 16 [4, ст. 16] ЖК РФ часть жилого дома – это объект жилищных прав.

Однако в п.7 ст.41 Федерального закона от 13.07.2015 N 218 – ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [5, ст.41] на государственный

кадастровый учет и государственную регистрацию права собственности на части жилого дома установлен запрет. По этой причине совершить продажу такой недвижимости не представляется возможным.

Фактически этот правовой документ регулирует оборот недвижимого имущества, что в свою очередь регулирует и российский рынок недвижимости.

Исходя из выше изложенного, приходит понимание, что проблемы правового регулирования рынка российской недвижимости на современном этапе заключаются в несовершенстве законодательной базы, а также некомпетентное отношение к правовому регулированию.

Актуальны данные проблемы в первую очередь тем, что они представляют из себя:

1. высокий уровень противоречий в федеральных законах;
2. наложение определенных обязательств, которые ущемляют права заинтересованных лиц, приобретающих недвижимость;
3. конфликты интересов самих заинтересованных лиц, в том числе в силу незнания особенностей нынешнего механизма урегулирования споров между сторонами, как органами и должностными лицами, так и самими гражданами.

Существующая система «регулирования» не соответствует сегодняшним тенденциям, которые ожидает большинство участников данного оборота, несмотря на бурное развитие рынка недвижимости. Сложившаяся ситуация в России требует выработки новых концептуальных решений, отвечающих реалиям времени. В связи с этим возникает необходимость в принятии решительных мер, таких как:

1. избавиться от норм, которые фактически уже не применяются, либо накладывают определенные ограничения на заинтересованных лиц, планирующих реализовать имущественные права, за исключением тех случаев, когда ущемляются права других лиц,

2. устранить множество нормативно правовых актов, противоречащих иным актам по принципу иерархии закона,

3. обязать заинтересованные стороны проводить определенные

действия для совершения «чистой сделки» на законодательном уровне (например, совершить такого рода сделку можно будет только в присутствии и с согласия нотариуса (иного уполномоченного лица), который будет проводить проверку данной недвижимости со всеми ее индивидуальными особенностями и нести ответственность за принятие решения).

4. проводить определенные мероприятия, которые будут направлены на уведомление граждан о том, что им нужно делать для совершения «чистой сделки», какие могут возникнуть последствия (обременения и штрафы) в случае покупки недвижимости и иных операций.

Исходя из всего выше сказанного можно сделать вывод, что в России рынок недвижимости развивается, переходит от централизованной плановой экономики к рыночной, в связи с чем имеются определенные противоречия и пробелы в законодательстве, однако необходимо понимать, что с развитием данного рынка развивается и его правовое регулирование, а также понимание того, что необходимо упрощать определенные требования и стандартизировать определенные процедуры, благодаря которым «чистота сделок» и «заполнение пробелов российского законодательства» будет неуклонно расти.

Библиографический список

1. Веринова Е.А. Интернет курс по дисциплине правовое регулирование рынка недвижимости [Электронный ресурс] // e-biblio.ru: Электронная библиотека М., 2010. URL: http://e-biblio.ru/book/bib/04_pravo/pravovoe-regulirovanie_rinka_nedvigimosti/sg.html#_Тoc260061249.

2. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) // СЗ РФ. – 2014. – № 6. – Ст. 548.

3. Гражданский кодекс РФ (части первая, вторая, третья, четвертая) – М.: Издательство Омега-Л, 2020.

4. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ. – М.: Издательство Эксмо-Пресс, 2020.

5. О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ // СЗ РФ. – 2015. – № 29 (часть I) – Ст. 4344.