

УДК: 347.214.2

Гонгало Эдуард Олегович
Студент СПбГУАП «Санкт-Петербургский университет
аэрокосмического приборостроения»
196135 ул. Ленсовета, д. 14

**ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ПРИОБРЕТЕНИЯ И ОТЧУЖДЕНИЯ
НЕДВИЖИМОСТИ В РОССИИ: ОСНОВНЫЕ ПРОБЛЕМЫ И ПУТИ
РЕШЕНИЯ**

Аннотация: В статье исследуется правовое регулирование приобретения и отчуждения недвижимости в России. Обосновывается необходимость наиболее детального изучения данной темы, поскольку при осуществлении данных процессов возникает ряд проблем, требующий должного внимания и урегулирования.

Ключевые слова: Недвижимое имущество, недвижимость, право собственности, приобретение, отчуждение, законодательство.

Gongalo Eduard Olegovich
Student of SUAI "St. Petersburg University of Aerospace Instrumentation"
196135 St. Lensoveta, 14

Annotation: The article discusses the main methods of acquisition and alienation of real estate in the Russian Federation. There is a need for a more detailed study of this topic, since when implementing these processes there are a number of problems that require due attention and regulation by Russian legislation.

Keywords: Real estate, real estate, ownership, acquisition, alienation, legislation.

Актуальность темы исследования заключается в том, что правовое регулирование приобретения и отчуждения прав собственности на недвижимое имущество играет важную роль в обеспечении стабильности и устойчивости на рынке недвижимости. Однако, возникает ряд проблем, в процессе практической реализации, требующих эффективного урегулирования.

Интерес в отношении данной темы вызван несовершенством действующего законодательства, не позволяющего сделать однозначный вывод о совокупности юридических фактов, лежащих в основе способов приобретения и отчуждения права собственности на недвижимое имущество. Необходимо отметить, что проблемы существуют не только в практической реализации данных способов, но и в некоторой терминологии, например «приобретение» и «отчуждение» права собственности.

В последнее время решение вышеизложенных вопросов приобретает все большую значимость, особенно в связи с принятием Федерального закона от 21.12.2021 г. № 430-ФЗ (ред. от 28.06.2022) «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации»¹, включившего в Гражданский кодекс РФ² главу 6.1, устанавливающую специфику правового режима отдельных недвижимых вещей.

Анализ ряда положений данной главы свидетельствует о том, что законодатель делает попытку ввести новые основания, а в некоторых случаях и новые способы приобретения и отчуждения права собственности³.

В современной юридической науке разработано множество способов приобретения и отчуждения права собственности. В соответствии с

¹ Федеральный закон от 21.12.2021 № 430-ФЗ (ред. от 28.06.2022) «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2021. №52(ч1). Ст. 8989.

² Гражданского кодекса Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 №51 – ФЗ (ред. от 28.04.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 28.04.2023). М., 2023.

³ Т.В. Дерюгина Основания и способы приобретения права собственности на недвижимость в свете последних изменений гражданского законодательства // LEX ROSSICA (русский закон). 2023. №7(200). С.11.

гражданским законодательством к ним можно отнести: договор купли-продажи, дарения, мену, ренту, залог, приватизацию, наследование и др.

Однако, в процессе исследования выявлены некоторые недостатки в существующем законодательстве, требующие урегулирования.

1. Сложность и длительность процесса регистрации прав на недвижимость. Например, для приобретения или отчуждения имущества, необходимо заключить договор купли-продажи, акт приема-передачи, паспорта сторон и т.д. Часто затруднение вызывает согласование условий по отчуждению недвижимости между сторонами сделки. Данные процедуры могут затянуться на длительный срок, что создает неудобства и риски для сторон сделки.

Кроме того отметим некоторые сложности регистрации недвижимого имущества Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестром). Например, для сбора необходимых документов требуется время, поскольку нужно предоставить свидетельство о праве собственности, технический паспорт объекта недвижимости, согласие других заинтересованных сторон и т.д. С определенными трудностями приходится столкнуться и в связи с техническими аспектами регистрации. Требуется предоставление точных данных об объекте, а ошибки или недостаточность информации могут привести к задержке регистрации (в некоторых случаях и необходимости дополнительных исправлений). Следовательно, любая неточность или неправильное понимание отдельных моментов приведут к задержке регистрации, что нежелательно, особенно если сроки ограничены или существует необходимость в проведении других операций с данным имуществом.

2. Недостаточная защищенность прав покупателей. Покупатели недвижимости в России нередко сталкиваются с проблемами, связанными с незаконными сделками, частичным исполнением договоров или

недобросовестными продавцами. В отдельных случаях, покупателю затруднительно привлечь продавца к ответственности и защитить свои права.

3. Сложности в судебных процедурах. Разрешение споров по вопросам, связанным с недвижимостью, может быть длительным и затратным. Судебные процессы по спорам о праве собственности и исполнению договоров, требуют множества документов, больших временных и финансовых затрат.

Ограничения на приобретение недвижимости иностранными гражданами можно назвать четвертой проблемой. Законодательство Российской Федерации вводит ограничения для иностранных граждан при приобретении недвижимости. Иностранцы могут столкнуться с дополнительными требованиями при получении разрешений и ограничениями на покупку определенных видов недвижимости.

В целом, большинство проблем в вопросах приобретения или отчуждения недвижимого имущества связаны в основном с государственной регистрацией и её временными рамками.

Все изложенные проблемы указывают на необходимость совершенствования законодательства и упрощения процедуры приобретения и отчуждения недвижимости в России. Это позволит снизить риски для сторон и обеспечить более быстрое и прозрачное осуществление сделок с недвижимостью. Представляется, что отдельные вопросы, касающиеся приобретения имущества иностранными гражданами, могут быть решены путем приведения ограничений на приобретение недвижимости иностранными гражданами в соответствие с интересами и потребностями страны.

Подводя итог, необходимо отметить, что правовое регулирование приобретения и отчуждения недвижимости в России на уровне законодательства хорошо развито. В процессе развития института недвижимости, сформировалась нормативная база, регулирующая данные вопросы.

Однако, результаты проведенного исследования показали, что приобретение и отчуждение недвижимости является сложным и многоуровневым процессом. В частности речь идет о этапах оформления сделок, особенностях государственной регистрации и непосредственно о самих сроках выполнения необходимых юридических действий.

Таким образом, рассмотренные в рамках исследования вопросы, выявленные проблемы, свидетельствуют о необходимости дальнейшего развития законодательства в данной сфере путем введения новых механизмов регулирования и оптимизации процессов.

Список использованной литературы:

1. Гражданский кодекс РФ (часть вторая) от 26 января 1996 года № 14–ФЗ (ред. от 28.04.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 28.04.2023) // Собрание законодательства РФ, 29.01.96. — №5 — ст. 410.
2. Федеральный закон от 21.12.2021 № 430-ФЗ (ред. от 28.06.2022) «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2021. №52(ч1). Ст. 8989.
3. Байгушева Ю.В. К теории отчуждения недвижимой вещи // Теоретическая и прикладная юриспруденция. №4(14). 2022. С. 34-38.
4. Гладнева И.П. Згонникова П.П. Отдельные аспекты залога как способа, обеспечивающего надлежащее исполнение обязательств // Пенитенциарная наука. №2. 2018. С. 46-54.
5. Дерюгина Т.В. Основания и способы приобретения права собственности на недвижимость в свете последних изменений гражданского законодательства // LEX ROSSICA (русский закон). 2023. №7(200). С. 9-18.
6. Мамонтова К.С. Современные проблемы в области правового регулирования сделок с недвижимостью // Экономика. Право. Общество. №2 (10). 2017. С. 110-115.

7. Османов О.А. О понятии и видах недвижимого имущества в свете реформирования гражданского законодательства Российской Федерации // Юридический вестник дагестанского государственного университета. №1. 2022. С. 79-84.
8. Шин А.Ю. Жилищное обеспечение граждан РФ – аренда или ипотека // Теория права и межгосударственных отношений. №9(21). 2022. С. 398-406.