

УДК 347.214.2

НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО КАК ОБЪЕКТ ГРАЖДАНСКИХ ПРАВООТНОШЕНИЙ

Колубкова А.А.¹

студент,

кафедра юриспруденции

Институт истории и права

Калужский государственный университет им. К.Э. Циолковского

Калуга, Россия

Аннотация:

В статье рассматривается недвижимое имущество как объект гражданских правоотношений, анализируются различные подходы к определению понятия «недвижимое имущество», проводится его классификация, обозначаются правовое регулирование и значение государственной регистрации прав на недвижимость, рассматриваются особенности сделок с недвижимым имуществом и приводятся примеры их юридического оформления.

Ключевые слова: недвижимое имущество, объекты гражданских правоотношений, государственная регистрация недвижимости, сделки с недвижимостью, земельный участок.

REAL ESTATE AS AN OBJECT OF CIVIL LEGAL RELATIONS

Kolubkova A.A.

student,

Department of Jurisprudence Institute of History and Law

Kaluga State University named after K.E. Tsiolkovsky

Kaluga, Russia

¹ Научный руководитель - Федоров А.Г., к.ю.н., доцент, Калужский государственный университет им. К.Э. Циолковского

Annotation:

The article examines real estate as an object of civil legal relations, analyzes various approaches to defining the concept of "real estate", classifies it, identifies legal regulation and the importance of state registration of rights to real estate, examines the features of transactions with real estate and provides examples of their legal registration.

Keywords: real estate, objects of civil legal relations, state registration of real estate, real estate transactions, land plot.

Материальная база благосостояния нации опирается на недвижимость, имеющую определяющее значение для каждого человека и страны в целом. Отсутствие однозначной трактовки «недвижимого имущества» в российском законодательстве осложняет судебные разбирательства при классификации объектов как недвижимости или движимого имущества. Разногласия в предлагаемых законодательных изменениях, непоследовательность действующего регулирования и множество теоретических интерпретаций делают сферу недвижимости одной из самых активно меняющихся в российском праве.

Вопросы, касающиеся комплексного регулирования недвижимого имущества, на протяжении многих лет являются предметом дискуссий как в частноправовой сфере, так и в судебной практике. Это обусловлено тем, что правовое положение недвижимости не исчерпывается положениями гражданского кодекса. Оно также определяется нормами других отраслей права, включая градостроительное, жилищное и земельное законодательство.

В юридической науке существует довольно много мнений, связанных с определением недвижимого имущества. Так, С.М. Максимов определяет «недвижимое имущество как родовое понятие, отражающее определенный класс вещей, общим признаком которых является прочная связь с землей, так что в качестве недвижимого имущества могут выступать вещи, либо состоящие из

земли, либо включающие в себя землю как базовый элемент» [7, с. 20]. Данное определение очень схоже с тем, которое закреплено в статье 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ): «к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства»[1].

По мнению С.А. Степанова, «хотя законодатель и попытался дать объективное определение недвижимости, в действительности оно не может быть признано универсальным»[9, с. 114]. Ученые, рассуждая на тему критериев определения имущества к недвижимому, разделились на две группы. Одни считают, что недвижимость представляет собой объективно существующую категорию, характеризующуюся конкретными физическими атрибутами, которые подлежат обязательной идентификации (в соответствии с фактической теорией). Другими словами, недвижимость как таковая — это осязаемый феномен, чьи материальные свойства должны быть задокументированы и подтверждены. Такой подход к определению недвижимости опирается на её физическую природу и требует установления конкретных характеристик объекта. С точки зрения С.А. Степанова «не право порождает недвижимую вещь, а недвижимость, признанная таковой в силу природных свойств... требует регистрации права на нее»[10, с. 29].

Другая группа ученых в противовес мнению о неэффективности или ограниченности критерия неразрывной связи с землей, имеют альтернативные правовые подходы к классификации имущества как недвижимого (юридическая концепция). Например, по мнению Е.А. Суханова «Недвижимость — категория юридическая, а не физическая, и главное ее свойство — не физическая «неотрывность» от земли, а юридически необходимая государственная регистрация правового режима соответствующей вещи (ст. 131 ГК)»[11, с. 10].

При этом Н. В. Диаковская считает, что «анализ ст. 130 ГК РФ позволяет

Дневник науки | www.dnevniknauki.ru | СМН ЭЛ № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

утверждать, что понятие «недвижимое имущество» является юридическим, а не фактическим. Недвижимостью в гражданском праве признается не любое имущество, отвечающее признаку связанности с землей, а то, которое, обладая таким признаком, может быть объектом гражданских прав. А для возникновения таких прав необходима соответствующая государственная регистрация»[6, с. 12].

Тем не менее, акцент на физических, поддающихся измерению характеристиках объектов является необходимостью, поскольку именно он дает возможность определить, к каким именно объектам следует применять нормы, регулирующие недвижимое имущество. Определение различий между движимым и недвижимым имуществом должно основываться на их естественных характеристиках, а не на юридических определениях. Реальное существование объекта недвижимости предшествует его юридическому оформлению через государственную регистрацию. Иными словами, физический объект существует независимо от факта внесения записи в государственный реестр, однако, правовой статус недвижимого имущества как объекта вещных прав возникает исключительно с момента завершения процедуры государственной регистрации.

Что касается конкретно государственной регистрации недвижимости, то она имеет важное значение в правовом режиме недвижимого имущества. Согласно статье 131 ГК РФ, «право собственности и другие вещные права на недвижимые объекты должны быть зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН)» [1]. Государственная регистрация, служит официальным признанием и удостоверением факта возникновения, ограничения, передачи, установления обременений или прекращения прав собственности на объекты недвижимости. Кроме того, она является доказательством существования зарегистрированных прав. По этому поводу можно согласиться с мнением В.В. Неведровой о том, что «в целях недопущения внесения в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) сведений об объектах, не обладающих признаками недвижимого имущества, а

Дневник науки | www.dnevniknauki.ru | СМН ЭЛ № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

также во избежание судебных споров и неоднозначного толкования предлагается дополнить Закон о кадастровой деятельности в рамках выполнения кадастровых работ полномочиями кадастрового инженера по отнесению объекта к движимому или недвижимому имуществу с подготовкой соответствующего заключения, если объект не обладает признаками объекта недвижимости»[8, с. 6].

Несмотря на отсутствие прямого указания в гражданском законодательстве, вопрос о регистрации прав на недвижимость и операций с ней нашел свое отражение в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»: «По общему правилу государственная регистрация права на вещь не является обязательным условием для признания ее объектом недвижимости (п. 1 ст. 130 ГК РФ). Поэтому, в частности, являются недвижимыми вещами здания и сооружения, построенные до введения системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, даже в том случае, если ранее возникшие права на них не зарегистрированы. Равным образом правомерно возведенное здание или сооружение является объектом недвижимости, в том числе до регистрации на него права собственности лица, в законном владении которого оно находится»[4].

Существует множество классификаций объектов недвижимости, рассмотрим некоторые из них. По происхождению: рукотворные (здания, сооружения) и нерукотворные (участок недр, земельный участок). По субъекту права собственности: государственная, муниципальная и частная. По наличию обременительных ограничений на право собственности: недвижимость с полным правом собственности и недвижимость, на которую наложено обременение.

По мнению В.А. Алексеева действующее законодательство придерживается трехзвенного деления объектов недвижимости:

- 1) земельный участок;
- 2) здание, сооружение, иные объекты, прочно связанные с земельным участком;

3) помещение[5, с. 87].

Законодательство определяет ключевые понятия, относящиеся к объектам недвижимости. Например, в соответствии с п. 3 статьи 6 Земельного кодекса Российской Федерации (ЗК РФ), «земельный участок определяется как недвижимая вещь, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить её в качестве индивидуально определённой вещи» [2]. В п. 10 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ (ГрК РФ), определяется – «объект капитального строительства», как здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек»[3].

Различные кодексы, включая Воздушный кодекс, Кодекс торгового мореплавания и Кодекс внутреннего водного транспорта, устанавливают правила государственной регистрации для воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания, а также космических объектов. Таким образом, правовое регулирование недвижимости охватывает широкий спектр объектов, каждый из которых имеет свои специфические особенности и порядок регистрации.

Теперь более детально исследуем юридические аспекты, регулирующие использование и владение земельными участками как объектов недвижимости, проанализируем правовой статус земельного участка, как специфического объекта недвижимого имущества, подлежащего особому регулированию.

Межевание земель играет ключевую роль в идентификации каждого отдельного земельного участка, поскольку определяет точное местоположение его границ, как при создании новых участков, так и при изменении существующих. Природные ресурсы и объекты, находящиеся в пределах установленных границ, также могут являться неотъемлемой частью земельного участка. Также в отличие от других видов недвижимости, землю можно использовать практически бесконечно.

Под юридическим статусом объекта недвижимости понимается его легитимность, подтвержденная записью в официальном реестре прав. Эта запись закрепляет права на объект согласно установленному законодательству.

Вопрос о природе этого признака вызывает споры среди специалистов в области гражданского права. В частности, обсуждается, насколько тесно его существование связано с фактом государственной регистрации прав на данный объект. Существует ли прямая зависимость между юридическим признанием и самой процедурой регистрации – вот ключевой вопрос для цивилистов.

Так, Т.В. Чибикина считает, что «земельный участок, выступая в качестве объекта купли-продажи, отличается своей неповторимостью, что исключает его полную замену на рынке. В отличие от других видов имущества, землю невозможно свободно воссоздать или воспроизвести. Этот фактор обусловлен тем, что земля представляет собой ограниченный природный ресурс, что влечет за собой дефицит предложения на рынке недвижимости»[12, с. 192].

Когда речь заходит о правовом статусе земельного участка, выступающего в качестве объекта недвижимости, важно выделить отдельный аспект, что в соответствии с нормами земельного права, все объекты, неразрывно связанные с землей, юридически зависят от судьбы земельных участков, на которых расположены, кроме ситуаций, когда федеральным законодательством предусмотрено иное. Данный принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов закреплен в пп. 5 п. 1 статьи 1 ЗК РФ.

Теперь рассмотрим особенности сделок с недвижимым имуществом. Сделки с объектами недвижимости включают: куплю-продажу, дарение, мену, аренду (в том числе долгосрочную), ипотеку, наследование, соглашения о выделе долей, разделе имущества и т.п.

Безусловно предмет является существенным условием в сделке с недвижимым имуществом, однако некоторые из них предусматривают и иные существенные условия. Например, согласно п. 1 статьи 555 ГК РФ «при купле-продаже объекта недвижимости в обязательном порядке в соглашении должна

Дневник науки | www.dnevniknauki.ru | СМН ЭЛ № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

быть указана стоимость данного объекта»[1]. Однако в ситуации, когда стороны не пришли к согласию относительно цены и не указали ее, но фактически исполнили условия договора, такой договор считается заключенным.

Также необходима государственная регистрация права собственности. Факт регистрации юридически закрепляет момент перехода права собственности к новому владельцу.

Операции с недвижимым имуществом оформляются посредством простого письменного соглашения, которое создается в виде единого документа, заверяемого подписями обеих сторон.

Операции с недвижимостью, находящейся в ипотечном залоге, допускаются. Передача прав собственности осуществима при условии получения одобрения от залогодержателя. В таком случае долговые обязательства переходят к приобретателю имущества. Операции, в которых участвуют лица, не достигшие совершеннолетия, требуют обязательного одобрения со стороны органов опеки и попечительства. В противном случае, если такое согласие отсутствует, существует риск признания данной сделки недействительной. При операциях с юридическими лицами необходимо учитывать уставные требования и корпоративные правила (решения учредителей или совета директоров), в частности, когда речь идет о крупных сделках с недвижимостью.

Подводя итог отметим, что недвижимое имущество играет значительную роль как объект гражданских правоотношений. Ввиду своей важности и стоимости, недвижимое имущество нуждается в строгом законодательном контроле, в том числе в государственной регистрации прав собственности и соблюдении установленных норм при осуществлении операций с недвижимостью. Исследовав мнения различных ученых можно предположить, что несмотря на то, что понятие недвижимого имущества имеет закрепление на законодательном уровне, всё же остаётся открытым для обсуждений вопрос о его чёткой юридической дефиниции и едином правовом режиме для всех объектов недвижимости.

Библиографический список:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (последняя редакция) // URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/ (дата обращения: 9.05.2025).
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 20.03.2025) // https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_33773/ (дата обращения: 10.05.2025).
3. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ ((ред. от 26.12.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2025) // https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/ (дата обращения: 10.05.2025).
4. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_181602/ (дата обращения: 11.05.2025).
5. Алексеев В.А. Право недвижимости Российской Федерации. Понятие и виды недвижимых вещей : учебник для вузов / В. А. Алексеев. — 3-е изд., испр. и доп. — Москва : Издательство Юрайт, 2025. — 601 с.
6. Диаковская Н.В. Правовое регулирование государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним : автореферат дис. ... кандидата юридических наук : 12.00.03 / Рос. акад. гос. службы при Президенте РФ. - Москва, 2001. - 21 с.
7. Максимов С.Н. Управление территориями и недвижимым имуществом (экономика недвижимости): учебное пособие для среднего профессионального образования. - 3-е изд., перераб. и доп. Москва: Издательство Юрайт, 2024. - 447 с.
8. Неведрова В.В. Правовой статус кадастрового инженера: проблемные Дневник науки | www.dnevniknauki.ru | СМН ЭЛ № ФС 77-68405 ISSN 2541-8327

аспекты теории и практики // Дневник науки. 2024. № 10 (94). – С. 1-10

9. Степанов С.А. Гражданское право: учебник : в 2 т. Т. 1. / С.А. Степанов. - Москва: Проспект, 2016. - 704 с. // URL: <https://ibooks.ru/bookshelf/357254/reading> (дата обращения: 11.05.2025).
10. Степанов С.А. Недвижимое имущество в гражданском праве. М.: Статут, 2004. 223 с.
11. Суханов Е.А. О понятии недвижимости и его влиянии на иные гражданско-правовые категории // Вестник гражданского права. - М.: ООО «Издат. дом В. Ема», 2008, Т. 8 № 4. - С. 6-16.
12. Чибикова Т.В. Понятие, сущность и структура рынка недвижимости // Омский научный вестник. — 2015. — № 1. — С. 190–195.

Оригинальность 76%