

Новак Елизавета Сергеевна, курсант,
Московский университет МВД России имени В. Я. Кикотя,

НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО КАК ОБЪЕКТ ГРАЖДАНСКИХ ПРАВООТНОШЕНИЙ

Аннотация. Недвижимое имущество играет ключевую роль в гражданском обороте. В качестве объекта гражданских правоотношений оно характеризуется рядом особенностей, как правового, так и фактического характера. Установление правового режима недвижимости необходимо для стабильности оборота, обеспечения прав собственности и защиты интересов субъектов гражданского права. Современное российское законодательство, опираясь на Гражданский кодекс РФ и иные нормативные акты, детально регулирует отношения, возникающие в связи с недвижимыми вещами, включая вопросы их регистрации, перехода права собственности, ограничений и обременений

Ключевые слова: Недвижимое имущество, гражданские правоотношения, правовое регулирование.

Цель данной статьи — исследовать правовую природу недвижимого имущества, выявить его отличительные признаки, проанализировать законодательное регулирование, а также рассмотреть основные проблемы и перспективы развития правового регулирования в данной области.

Согласно п. 1 ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ), к недвижимому имуществу (недвижимости) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, включая здания, сооружения, объекты незавершенного строительства и пр.

Таким образом, основными признаками недвижимого имущества являются:

Прочность связи с землей — объект не может быть перемещен без утраты своих эксплуатационных качеств.

Юридическая фиксация — недвижимость подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН).

Особый правовой режим — отчуждение, аренда, залог недвижимости предполагают соблюдение особых правовых форм (например, нотариальное удостоверение, регистрация перехода права).

Также стоит отметить существование юридической фикции недвижимости: в некоторых случаях закон признает недвижимостью объекты, не обладающие физическим признаком связи с землей (например, воздушные и морские суда).

В российском гражданском праве выделяют несколько групп объектов недвижимости:

1. Земельные участки — основная категория, вокруг которой формируются многие иные имущественные права (право застройки, сервитут и др.).

2. Здания и сооружения — создаются в результате строительства и прочно связаны с землей. Объекты капитального строительства играют важную роль в имущественном обороте.

3. Помещения и части зданий — в том числе квартиры, офисные помещения, которые выступают самостоятельными объектами гражданских прав.

4. Объекты незавершенного строительства — приобретают юридический статус недвижимости с момента их государственной регистрации при наличии документов на землю и проектной документации.



5. Иные объекты, признанные недвижимыми в силу закона — морские и воздушные суда, космические объекты и пр.

Существенной особенностью недвижимости является необходимость государственной регистрации прав на нее. В соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», право собственности, аренды, сервитута и другие вещные права на недвижимость подлежат обязательной регистрации в ЕГРН.

Без государственной регистрации такие права не считаются возникшими, за исключением случаев, прямо предусмотренных законом (например, приобретение права собственности по наследству до регистрации).

Сделки с недвижимостью подлежат также государственной регистрации, если это предусмотрено законом. Так, договор купли-продажи квартиры должен быть не только заключен в письменной форме, но и зарегистрирован в Росреестре.

К особенностям правового режима относится также возможность установления ограничений и обременений на недвижимое имущество (например, ипотека, сервитут, арест, публичные сервитуты и др.).

Недвижимое имущество активно участвует в гражданском обороте. Оно может быть объектом:

- купли-продажи;
- аренды;
- ипотеки;
- дарения;
- мены;
- наследования;
- создания уставного капитала юридического лица.

При этом важно учитывать, что объекты недвижимости имеют повышенную социальную значимость (жилищное право, градостроительная политика и др.), что влияет на объем и характер прав субъектов.

В некоторых случаях оборотоспособность объектов ограничена. Так, в силу ст. 129 ГК РФ, изъяты из оборота участки земли, находящиеся в государственной или муниципальной собственности и предназначенные для обороны, охраны природы и т. д.

Несмотря на устойчивость правового регулирования недвижимости, существует ряд проблем:

1. Недостаточная определенность правового режима незавершенного строительства, что затрудняет оборот таких объектов.
2. Споры о принадлежности помещений и долей в них, особенно в долевом строительстве.
3. Проблемы при кадастровом учете и ошибках в ЕГРН, что может повлечь оспаривание прав и сделок.
4. Среди направлений совершенствования законодательства можно отметить:
5. цифровизацию и автоматизацию регистрации прав на недвижимость;
6. совершенствование кадастровой деятельности;
7. обеспечение прозрачности сделок и публичности информации об обременениях.

Недвижимое имущество как объект гражданских правоотношений занимает важнейшее место в имущественном обороте. Оно обладает особым правовым режимом, требующим государственной регистрации, и характеризуется устойчивой связью с землей. Современное законодательство России предоставляет надежную правовую основу для совершения сделок с недвижимостью, однако требует постоянного совершенствования с учетом развития технологий и потребностей гражданского оборота.



Список литературы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 01.05.2024).
2. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».
3. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ. Часть первая (постатейный) / под ред. О.Н. Садикова. — М.: Юрайт, 2023.
4. Сергеева Л.А., Толстой Ю.К. Гражданское право: Учебник. В 2-х т. Т. 1. — М.: Проспект, 2022.
5. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга первая: Общие положения. — М.: Статут, 2021.
6. Научно-практический комментарий к Федеральному закону «О государственной регистрации недвижимости» / под ред. В.А. Беловой. — М.: Норма, 2023.
7. Постановление Пленума ВС РФ от 25.12.2018 № 49 «О некоторых вопросах применения законодательства о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

