



**Сиделев Денис Николаевич,**  
Санкт-Петербургский институт (филиал) ФГБОУ ВО  
«Всероссийский государственный университет юстиции  
(РПА Минюста России)», студент магистратуры  
Denis Nikolaevich Sidelev, St. Petersburg Institute (branch)  
of the All-Russian State University of Justice (RPA  
of the Ministry of Justice of Russia), graduate student

**ПРАВОВОЙ РЕЖИМ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА РФ**  
**LEGAL REGIME OF IMMOVABLE PROPERTY**  
**OF THE RUSSIAN FEDERATION**

**Аннотация:** Недвижимое имущество является одним из важнейших элементов экономической и социальной сферы РФ, определяющим развитие секторов экономики и жизнь граждан. В связи с этим задача обеспечения правового режима недвижимого имущества является актуальным вопросом, требующим специального исследования. В данной работе рассмотрены основные аспекты правового режима недвижимого имущества РФ. Также рассмотрены основные аспекты развития научно-исследовательских исследований по правовым проблемам недвижимости.

**Abstract:** Real estate is one of the most important elements of the economic and social sphere of the Russian Federation, determining the development of economic sectors and the lives of citizens. In this regard, the task of ensuring the legal regime of immovable property is an urgent issue that requires special research. In this paper, the main aspects of the legal regime of immovable property of the Russian Federation are considered. The main aspects of the development of research studies on legal problems of real estate are also considered.



**Ключевые слова:** недвижимое имущество, Гражданский кодекс РФ, имущественные отношения, законодательство, Земельный кодекс РФ.

**Keywords:** real estate, Civil Code of the Russian Federation, property relations, legislation, Land Code of the Russian Federation.

Гражданско-правовой режим недвижимого имущества развивался в течение столетий, и имеет глубокие исторические корни.

В Древнем Риме недвижимость была одним из наиболее ценных и привилегированных видов имущества, и обладание ею давало ее владельцу определенную социальную и правовую власть. Римское право стало основой для развития гражданского права во многих европейских странах, включая Россию.

В России гражданское право стало формироваться с 17 века, и наполнение его понятий и институтов было связано с изучением европейского права.

Важное значение имели Уложение царя Алексея Михайловича 1649 года, в котором были закреплены правила по обмену и продаже земельных участков, и Свод Законов Российской Империи (СЗ РИ) 1832 года, который регулировал отношения с недвижимым имуществом [2].

В период Советской власти гражданское право было существенно модифицировано и перестроено в соответствии с принципами коммунизма и социализма. Вместе с тем, основные положения права на недвижимость остались до сих пор в силе и защищают интересы собственников.

Современное гражданское законодательство России, которое начало формироваться в 1991 году и было значительно изменено в 2001 году, определяет правила приобретения, использования и отчуждения недвижимости, а также права и обязанности сторон по сделкам с недвижимым имуществом [2].

Таким образом, гражданско-правовой режим недвижимости имеет давние исторические корни и развивался вместе с развитием гражданского права в России и во всем мире.



Он является важным инструментом для защиты интересов собственников и регулирования отношений в области недвижимости.

Недвижимое имущество - это объекты, которые невозможно передвигать без их значительного повреждения либо уничтожения [3].

Недвижимым имуществом являются объекты недвижимости, удостоверяемые соответствующими документами, которые не могут быть перемещены из одного места в другое без нарушения их целостности и назначения.

Среди недвижимого имущества выделяются следующие объекты [5]:

- Здания, строения, сооружения, жилые и нежилые помещения.
- Земельные участки.
- Помещения и комплексы недвижимости, находящиеся в собственности юридических лиц.

Правовой режим недвижимого имущества в Российской Федерации регулируется нормами гражданского, жилищного, земельного и налогового законодательства.

Недвижимое имущество включает в себя земельные участки, здания, сооружения и другие объекты, которые неподвижно связаны с землей. Каждый объект недвижимости имеет свой правовой режим, который определяется его назначением, местоположением, правовым статусом и другими факторами.

Правовой режим недвижимого имущества – это совокупность прав и обязанностей собственников и пользователей недвижимости, установленных законодательством [1].

Правовой режим определяет условия использования и распоряжения недвижимым имуществом, а также права и обязанности собственников и пользователей.

Правовой режим недвижимого имущества определяется законодательством РФ, которое регулирует права и обязанности собственников, арендаторов, залогодержателей, наследников и других лиц, связанных с недвижимым имуществом.



Основным законодательным актом, регулирующим правовой режим недвижимого имущества в РФ, является Гражданский кодекс РФ.

В соответствии с ГК РФ, недвижимое имущество включает в себя земельные участки, здания, сооружения, а также все, что прочно связано с землей или зданием.

Собственник недвижимости имеет право распоряжаться ею по своему усмотрению, в том числе продавать, передавать в дарение, оставлять наследникам и т.д.

Кроме ГК РФ, правовой режим недвижимости регулируется рядом других законодательных актов.

Например, государственное регистрационное право на недвижимое имущество осуществляется в соответствии со статьей 131 Гражданского кодекса Российской Федерации и Федеральным законом от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ (ред. от 01.05.2022) «О государственной регистрации недвижимости».

Закон РФ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» регулирует отношения между залогодержателем и залогодателем при заключении договора залога недвижимости.

Также существует ряд законодательных актов, которые регулируют отношения между арендаторами и собственниками недвижимости. Например, Закон РФ «Об аренде» определяет права и обязанности арендаторов и собственников при заключении договора аренды недвижимости.

Важной частью правового режима недвижимости является защита прав собственников от незаконных действий третьих лиц.

В соответствии с ГК РФ, собственники имеют право на защиту своих прав в судебном порядке.

Кроме того, законодательство предусматривает возможность привлечения к ответственности за нарушение прав собственников как физических, так и юридических лиц.



Развитие научно-исследовательских исследований по правовым проблемам недвижимости имеет целый ряд основных аспектов, которые можно выделить [4]:

1. Изучение законодательства о недвижимости - это один из основных аспектов развития научных исследований по правовым проблемам недвижимости. Это включает в себя изучение нормативных актов, которые регулируют отношения между владельцами недвижимости, их права и обязанности.

2. Анализ судебной практики - важный аспект, который дает информацию о том, как суды решают споры, связанные с правами на недвижимость. Это позволяет узнать о недостатках законодательства, которые могут затруднять защиту прав собственников.

3. Исследование теории права - для развития научных исследований по правовым проблемам недвижимости необходимо изучать основы теории права, такие как понятие права, его сущность, виды, источники права и т.д.

4. Разработка инструментов защиты прав на недвижимость - научные исследования должны направляться на разработку новых инструментов защиты прав на недвижимость, таких как новые формы правоотношений между собственниками, основанные на совместной собственности и т.д.

5. Изучение международного опыта - очень важный аспект развития научных исследований по правовым проблемам недвижимости, который позволяет изучить опыт других стран в решении проблем недвижимости и использовать его для совершенствования собственного законодательства.

6. Обучение и повышение квалификации специалистов - научные исследования по правовым проблемам недвижимости помогают специалистам в области права недвижимости повысить свою квалификацию и улучшить качество своей работы.

Таким образом, правовой режим недвижимого имущества в РФ определяется законодательством, которое регулирует отношения между



собственниками, арендаторами, залогодержателями и другими лицами, связанными с недвижимостью. Главной целью правового режима является обеспечение безопасности и защиты прав собственников недвижимости от незаконных действий третьих лиц.

*Список литературы:*

1. Норко Г. В. ПОНЯТИЕ, ПРАВОВОЙ РЕЖИМ И ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА //Инновационные научные исследования. – 2021. – №. 4-3. – С. 146-156.

2. Османов О. А. О понятии и видах недвижимого имущества в свете реформирования гражданского законодательства Российской Федерации //Юридический вестник Дагестанского государственного университета. – 2022. – Т. 41. – №. 1. – С. 79-84.

3. Рыбак С. В., Крыгина И. А. ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОЙ РЕЖИМ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ //АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ГОСУДАРСТВА И ПРАВА: ПРОБЛЕМЫ И ПЕРСПЕКТИВЫ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ. – 2021. – С. 144-148.

4. Чередников А. В., Никишин В. В. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРАВОВОГО РЕЖИМА НЕДВИЖИМОСТИ В РОССИЙСКОМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ //Russian Juridical Journal/Rossiiskij Juridiceskij Zurnal. – 2021. – Т. 135. – №. 1.

5. Шеремет Д. В. ОСОБЕННОСТИ ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОГО СТАТУСА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В РФ //MODERN SCIENCE. – С. 220-222.

*References:*

1. Norko G. V. CONCEPT, LEGAL REGIME AND STATE REGISTRATION OF IMMOVABLE PROPERTY //Innovative scientific research. – 2021. – No. 4-3. – pp. 146-156.



2. Osmanov O. A. On the concept and types of real estate in the light of the reform of civil legislation of the Russian Federation //Legal Bulletin of Dagestan State University. – 2022. – Vol. 41. – No. 1. – pp. 79-84.

3. Rybak S. V., Krygina I. A. THE CIVIL-LEGAL REGIME OF IMMOVABLE PROPERTY IN THE RUSSIAN FEDERATION //TOPICAL ISSUES OF STATE AND LAW: PROBLEMS AND PROSPECTS OF IMPROVEMENT. – 2021. – pp. 144-148.

4. Cherednikov A.V., Nikishin V. V. DEFINITION OF THE LEGAL REGIME OF REAL ESTATE IN RUSSIAN LEGISLATION //Russian Judicial Journal/Rossijskij Yuridiceskij Zurnal. – 2021. – Vol. 135. – No. 1.

5. Sheremet D. V. FEATURES OF THE CIVIL STATUS OF IMMOVABLE PROPERTY IN THE RUSSIAN FEDERATION //MODERN SCIENCE. – PP. 220-222.