

Рыбина К.Е. Новеллы в правовом регулировании недвижимости в России // Академия педагогических идей «Новация». – 2018. – №6 (июнь). – АРТ 192-эл. – 0,2 п. л. – URL: <http://akademnova.ru/page/875548>

РУБРИКА: ЮРИДИЧЕСКИЕ НАУКИ

УДК 347.22.01

Рыбина Ксения Евгеньевна
студентка Юридического института
ФГОБУ ВО «Вятского Государственного Университета»
г. Киров, Российская Федерация
e-mail: ksusha.fish@yandex.ru

**НОВЕЛЛЫ В ПРАВОВОМ РЕГУЛИРОВАНИИ
НЕДВИЖИМОСТИ
В РОССИИ**

Аннотация: В статье рассмотрены особенности правового регулирования недвижимости в Российской Федерации.

Ключевые слова: вещное право, движимая вещь, недвижимая вещь, реформирование.

Rybina Kseniya Evgenievna
student of the Law Institute
Vyatka State University
Kirov, Russian Federation
e-mail: ksusha.fish@yandex.ru

NOVELLA IN LEGAL REGULATION OF REAL ESTATE IN RUSSIA

Abstract: In the article features of legal regulation of real estate in the Russian Federation are considered.

Keywords: real right, movable thing, immovable thing, reforming.

Актуальной проблемой вещного права в настоящее время является определение понятие недвижимой вещи. Важность определения того, что есть недвижимая вещь, проявляется, например, в известном правиле о том, что движимостью признается все, что не является недвижимостью. Тогда встает вопрос о том, что же все-таки является недвижимостью? Несмотря на теоретический характер проблемы, она имеет выраженное практическое значение. Невозможно определить квалификацию недвижимого объекта, не обращаясь к судебной практике.

Обратившись к истории, мы видим, что «вещное право, регулируя статику гражданско-правовых отношений в обществе и являясь одной из самых консервативных подотраслей гражданского права, именно в XVII – первой трети XIX века претерпевало постоянные изменения, обусловленные процессом становления вещного права как правовой категории в русском праве [1]». Именно в это время сформировались понятие «собственность», что тесно связано с понятиями «движимая и недвижимая вещь». В настоящее время проблема определение понятия недвижимой вещи является ключевой в реформе вещного права. К недвижимым вещам относятся земельные

¹ Татаринова Е.П. Эволюция законодательного регулирования вещных прав женщин в России (XVII - начало XIX века)/Е.П. Татаринова//Имущественные отношения в Российской Федерации. -2016. -№6 (177). -С. 62-68.

участки, участки недр и все то, что прочно связано с землей. К недвижимым вещам также относятся подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Роман Бевзенко в своей статье дает следующее разъяснение к этой статье: «здесь существует два приема, при помощи которых юристы пытаются понять и дать определение тому, что является недвижимостью и что ею не является. Первый прием, который применяется и в России, — когда законодатель пытается указать, что есть некоторые категории объектов: здания, сооружения, строения, которые физически неподвижны. И законодатель называет такие вещи недвижимость [2]». Недвижимость можно условно разделить на две категории, недвижимость в силу закона и недвижимость в силу природы. Под недвижимостью в силу закона следует понимать воздушные суда, морские суда, суда внутреннего плавания. Проблема вещного права здесь состоит в том, что все эти объекты не связаны неразрывно с землей. Кроме того, выделяется категория недвижимости в силу природы, а ее в свою очередь подразделяет на естественную недвижимость и объекты, неразрывно связанные с землей, например, асфальтированная площадка или колодец.

В ст. 130 ГК РФ выделяется признак недвижимости: связь с земельным участком, которая является неразрывной, т.е. не позволяющей перемещать эти объекты без разрушения. На эту характеристику недвижимой вещи, к сожалению, мало обращают внимания на практике. Некоторые объекты не отвечают критериям невозможности перемещения без причинения несоразмерного ущерба.

² Роман Бевзенко о моделях понятия недвижимости, правовых традициях и принципе единства судьбы». URL: <https://surfingbird.ru/surf/ponyatie-nedvizhimogo-imushchestva--uE4H9c6cF#.Wq-zlR-hqkq>

Позиции судебной практики по вопросу о том, как следует применять ст. 130 ГК РФ, долгое время были разнообразны. Условно можно выделить три подхода к определению понятия недвижимости, которые на протяжении длительного времени в практике существовали практически параллельно. Первый из них заключается в том, что суды полагают, что сам по себе факт составления кадастрового паспорта на объект достаточен для того, чтобы квалифицировать его как недвижимую вещь. Данный подход, по всей видимости, является прямым продолжением практики регистрирующих органов, для которых наличие кадастрового паспорта долгое время являлось достаточным для открытия соответствующего раздела в ЕГРН.

Второй подход, который может быть обнаружен в судебной практике, основан на идее о том, что если уж в ЕГРН была внесена запись о праве на объект, то данный объект является недвижимой вещью. Данный подход основан на формальной констатации того, что объект, попавший в ЕГРН, автоматически считается недвижимой вещью. Длительное время какой-либо «фильтр», который бы препятствовал государственной регистрации прав на объекты, которые заведомо не являются недвижимыми вещами, вообще отсутствовал. Это повлекло за собой попадание в реестр записей о правах на совершенно невообразимые объекты: навесы, асфальтовое покрытие, заборы и другое. Законодатель в положениях Закона о кадастре пытался решить эту проблему: ч. 2 ст. 27 Закона содержала такое условие для отказа в кадастровом учете, как то, что «имущество, о кадастровом учете которого представлено заявление, не является объектом недвижимости, кадастровый учет которого осуществляется в соответствии с настоящим Федеральным законом». Эта норма понималась двояко: и как положение о том, что орган кадастрового учета вправе квалифицировать объект как «не

недвижимость» и отказать в регистрации [3], и как норма, дающая возможность отказать в кадастровом учете в случае, если было подано заявление об осуществлении кадастрового учета какого-то объекта недвижимости, который не подчинен действию Закона о кадастре, скажем, морского судна.

И наконец, третий подход к определению недвижимой вещи основан на буквальном толковании положений ст. 130 ГК РФ: в соответствии с этим подходом для того, чтобы та или иная вещь была признана недвижимостью, необходимо установить действительное наличие у конкретного объекта признака недвижимой вещи, содержащегося в данной статье ГК РФ, а именно тесной связи с землей, выражающейся в невозможности перемещения без причинения несоизмеримого ущерба.

Таким образом, можно сделать несколько выводов:

1) Признак недвижимости, изначально лежащий в ее законодательном определении, имеет объективный характер, поскольку предполагает неподвижность этих объектов гражданского оборота и, как следствие, необходимость наделения их особым правовым статусом.

2) Можно предложить следующую формулировку абз.1 ч.1 ст. 130 ГК РФ: «Недвижимыми вещами (недвижимостью) признаются земельные участки, участки недр, другие объекты гражданского права, перемещение которых невозможно в силу их природных свойств, а также иные вещи, прочно связанные с землей и в силу этого обладающие значительной стоимостью (в том числе здания, сооружения)»

³ Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 28 октября 2015 г. № А42-185/2015, Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 7 апреля 2016 г. № А28-4886/2015.

3) Для вещного права необходимо полное реформирование ст. 130 ГК РФ, которая будет содержать в себе явные признаки движимых и недвижимых вещей.

Список использованной литературы:

1. Татаринова Е.П. Эволюция законодательного регулирования вещных прав женщин в России (XVII -начало XIX века)/Е.П. Татаринова//Имущественные отношения в Российской Федерации. -2016. -№6 (177). -С. 62-68.
2. «О моделях понятия недвижимости, правовых традициях и принципе единства судьбы». Роман Бевзенко URL: <https://surfingbird.ru/surf/ponyatie-nedvizhimogo-imushchestva--uE4H9c6cF#.Wq-zlR-hqkp>
3. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 28 октября 2015 г. № А42-185/ 2015, Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 7 апреля 2016 г. № А28-4886/2015.

Дата поступления в редакцию: 03.06.2018 г.

Опубликовано: 08.06.2018 г.

© Академия педагогических идей «Новация», электронный журнал, 2018

© Рыбина К.Е., 2018