

МИНОБРНАУКИ РОССИИ
Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение высшего образования
**«САРАТОВСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ
ИМЕНИ Н.Г.ЧЕРНЫШЕВСКОГО»**

Кафедра гражданского права и процесса

**Актуальные проблемы правового регулирования оборота недвижимого
имущества в российском законодательстве**

АВТОРЕФЕРАТ МАГИСТЕРСКОЙ РАБОТЫ

магистранта 2 курса 262 группы
направления подготовки 40.04.01 «Юриспруденция»
юридического факультета
Мартиросян Эрмине Норайровны

Научный руководитель
доцент кафедры гражданского
права и процесса
к.ю.н., доцент

Ю.Ю. Илюхина

Заведующий кафедрой
гражданского права и процесса
к.ю.н., доцент

Е.Н. Тогузаева

Саратов 2025

ВВЕДЕНИЕ. Ежегодно значительное количество граждан сталкивается с вопросами, связанными с правовым регулированием недвижимости. В их числе – аренда жилых и коммерческих помещений, аренда земельных участков на различные сроки, а также сделки по дарению, отчуждению и реализации объектов недвижимости. В этой связи детальное понимание законодательных аспектов данной сферы является критически важным.

Исследование данной темы представляет научный интерес ввиду ее существенного значения для экономического развития. Недвижимость является фундаментальным элементом любой экономической системы, что обуславливает ее комплексное изучение. Многообразие и сложность недвижимости, включающей земельные участки и их природные ресурсы, лесные массивы, водные объекты, а также различные интерпретации понятия «недвижимость», ее роль в системе гражданских прав и анализ нормативно-правовых актов, регулирующих регистрацию недвижимого имущества, подчеркивают необходимость углубленного исследования данной проблематики.

Актуальность выбранной темы обусловлена значимостью института недвижимости в системе общественных отношений и существованием проблем в данной сфере. Актуальность рассматриваемой проблемы усиливается в связи с наличием пробелов в нормативно-правовой базе, регулирующей данную сферу. В частности, в действующем Федеральном законе «О государственной регистрации недвижимости» не детализированы аспекты взаимодействия между регистрирующим органом и лицом, обладающим правом на статус заявителя, в особенности в контексте приостановления процедуры государственной регистрации прав на объекты недвижимости.

Недвижимость является одной из основ функционирования любой экономической системы. Недвижимое имущество имеет особое место среди прочих элементов рыночной экономической системы: она является основой

личного существования и личного (непроизводственного) потребления граждан. Именно по этой причине в последнее время Российская Федерация заметно ужесточила законодательное регулирование сферы недвижимости.

Организация нормального законного урегулированного оборота недвижимости является одной из важнейших задач экономической политики любого государства. Любой недостаток законодательства в данной сфере может негативно повлиять на социальную и политическую стабильность общества в целом.

Как отмечают Е.Н. Романова и В.А. Зелик¹: «недвижимое имущество является важнейшей категорией гражданского права, которое было еще известно с момента появления самого права и государства». Каждый период формирования и эволюции государственного строя и правовой системы характеризуется уникальными аспектами регулирования права на недвижимость и имеет свои уникальные вызовы в вопросах осуществления прав на такое имущество. Современное гражданское законодательство акцентирует внимание на установлении правил для обязательств, связанных с недвижимым имуществом.

Степень научной разработанности темы. Вопросы об актуальных проблемах правового режима недвижимого имущества исследуются в научных работах таких правоведов, как Ю.Н. Андреев, С.В. Безбах, Ю.А. Волочай, Н.Г. Елисеев, П.В. Крашенинников, В.А. Лапач, В.И. Лафитский, Е.Н. Потапенко, О.Ю. Скворцов, Е.А. Суханов, В.А. Алексеев, О.В. Глеба, Д.В. Лоренц, Е.Н. Романова, В.А. Зелик и др.

Научная новизна исследования заключается в углублении теоретико-методических положений и разработке научно-практических рекомендаций по совершенствованию гражданско-правового режима недвижимого имущества.

¹ Романова Е. Н., Зелик В. А. Категория «недвижимое имущество» в частном праве: история вопроса // Общество и право. — 2009. — № 5. — С. 122–125.

Правовая база исследования недвижимости в Российском законодательстве:

Кодексы: Гражданский кодекс РФ; Жилищный кодекс РФ; Земельный кодекс РФ; Градостроительный кодекс РФ; Налоговый кодекс РФ.

Федеральные законы: Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)»; Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»; Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Законы РФ: Закон РФ «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»; Закон РФ «О защите прав потребителей».

Постановления Правительства РФ: Постановление Правительства РФ «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу»; Постановление Правительства РФ «О предоставлении субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг»; Постановление Правительства РФ от 26.12.2018 N 1683 (ред. от 13.03.2019) «О нормативах финансовой устойчивости деятельности застройщика».

Практические материалы исследования составили решения Верховного Суда Российской Федерации, Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, арбитражных судов Российской Федерации.

Несмотря на научный интерес к рассматриваемой теме, комплексная работа, затрагивающая весь спектр ее проблематики, отсутствует. Таким образом, необходимость изучения данного вопроса носит актуальный характер до сих пор.

Цель магистерской работы исследовать актуальные проблемы правового регулирования оборота недвижимого имущества в Российском законодательстве.

Задачи магистерской работы

1. Изучить теоретико-правовую характеристику оборота недвижимого имущества;
2. Изучить понятие недвижимости как объекта гражданских прав;
3. Исследовать признаки недвижимости как объекта гражданских прав;
4. Рассмотреть виды недвижимого имущества;
5. Проанализировать правовое регулирование оборота недвижимого имущества в Российском законодательстве;
6. Рассмотреть способы получения, оформления и регистрации прав на недвижимое имущество;
7. Выявить проблемы правового регулирования отдельных видов договоров в сфере недвижимости: договор аренды, договор купли-продажи и договор дарения в сфере недвижимости.

Объектом исследования данной работы выступают гражданские правоотношения в сфере оборота недвижимого имущества, его государственной регистрации.

Предметом исследования являются нормы гражданского права, регулирующие общественные отношения по поводу недвижимого имущества в целом и устанавливающие правовой режим отдельных его видов, а также теоретические положения, изложенные в научной литературе и актуальные материалы судебной практики в исследуемой сфере.

Положения, выносимые на защиту данной магистерской работы, заключаются в следующем:

1. Довольно распространенной проблемой в сфере регистрации прав на объект недвижимости при покупке или продаже таких объектов является недостоверность сведений в ЕГРН при проведении кадастровых работ. В профессиональной деятельности кадастровые инженеры сталкиваются с пересечениями границ, расхождениями в планировках и недостаточной достоверностью сведений ЕГРН. В Московской области при кадастровых

работах уже требуется проверка и измерение объектов. Для предотвращения проблем с регистрацией прав на приобретенные объекты недвижимости необходимо законодательно закрепить ежегодное обновление сведений в ЕГРН. Это поможет решить большинство спорных ситуаций, связанных с недостоверностью данных в ЕГРН.

2. В условиях правовой неопределенности на рынке недвижимости, возникающей в связи с приобретением объектов с использованием материнского капитала с последующим выделением долей несовершеннолетним собственникам, предлагается ввести возможность переноса обязательств по выделению долей на вновь приобретаемое жилье. Для этого необходимо установить критерии, которым должны соответствовать доли и приобретаемое жилье. Также необходимо разработать механизм для органов Росреестра, обеспечивающий регистрацию обременений на объектах, приобретенных с использованием материнского капитала.

3. Несмотря на то, что институт государственной регистрации прав на недвижимое имущество выполняет ряд ключевых функций, включая регулятивную, охранительную и информационную, сама процедура регистрации, безусловно, в определенной степени усложняет гражданско-правовой оборот недвижимости. Однако она также является важным гарантом соблюдения имущественных прав и законных интересов участников гражданского оборота. Необходимо усовершенствовать систему государственной регистрации, установить правовые последствия за бездействие ненадлежащее выполнение обязательств для органов государственной регистрации, для того чтобы избежать возможных мошеннических действий в процессе регистрации прав на объекты недвижимости. Для решения данной проблемы рекомендуется введение административной ответственности для органа исполнительной власти за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, в случаях, если

таковые имели место быть и привели к материальному ущербу для организации-заявителя.

Работа состоит из введения, трех глав, девяти параграфов, заключения и списка использованных источников и литературы.

ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

В главе 1 «Теоретико-правовая характеристика недвижимого имущества» автором раскрываются понятие недвижимости как объекта гражданских прав, признаки недвижимости как объекта гражданских прав и виды недвижимого имущества. Термин "недвижимое и движимое имущество" впервые появился в российском законодательстве с принятием Указа Петра I от 23 марта 1714 года. В Гражданском кодексе РФ, вступившем в силу 01.01.1995, недвижимость определяется как объекты, прочно связанные с землей и не подлежащие перемещению без ущерба. К недвижимости относятся земельные участки, здания, сооружения, воздушные и морские суда, а также жилые и нежилые помещения. С 2017 года в список добавили машино-места. В ГК РФ термины "недвижимое имущество" и "недвижимость" используются как синонимичные, но в доктрине существуют разные точки зрения на их значение. В Гражданском кодексе не дается определение "имущества", но его основными компонентами считаются материальные объекты и имущественные права. Вещь является частью имущества, что делает "недвижимую вещь" более ограниченной категорией. Права на недвижимость, такие как право собственности, не являются ее частью. Концепция недвижимости включает как законодательно определенные объекты, так и уникальные совокупности, указанные в ГК РФ.

Согласно п. 38 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 25, недвижимость определяется двумя способами: природные свойства, такие как неразрывная связь с землей и невозможность перемещения без значительного ущерба (например, здания, сооружения) и прямое указание закона (например, объекты незавершенного строительства).

Существенные признаки недвижимости: прочная связь с землей, исключающая перемещение без ущерба; законность возведения с учетом градостроительных норм; государственная регистрация. Многие эксперты считают, что неразрывная привязанность к месту является исключительным признаком недвижимости, но законодательство не содержит четких критериев оценки ущерба при перемещении недвижимости, что вызывает субъективность. Согласно судебной практике, статус недвижимости определяется не только регистрацией, но и характеристиками объекта: его природными свойствами или прямым указанием закона.

На законодательном уровне недвижимость делится на следующие категории: земельные участки, участки недр, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, воздушные и морские суда, жилые и нежилые помещения, машино-места, памятники истории и архитектуры.

Сегодня недвижимость классифицируется в основном по трем типам: земля – свободные участки, природные комплексы, месторождения; жилье – загородное и городское; нежилые помещения – офисные, складские, торговые, производственные, специального назначения. Основным критерий классификации – целевое предназначение.

Несмотря на определение недвижимости в законодательстве, споры об ее классификации продолжаются. В работе под недвижимостью понимаются объекты, связанные с землей, требующие регистрации, и имеющие целевое использование.

В главе 2 «Правовое регулирование недвижимого имущества в российском законодательстве» автор приводит основные нормативно-правовые акты, регулирующие оборот сферы недвижимости в Российской Федерации, раскрывает основания возникновения прав на недвижимое имущество в Российском законодательстве, и анализирует оформление и регистрацию прав на недвижимое имущество посредством реестра учета недвижимости. Рыночная инфраструктура недвижимости России включает имущество граждан, юридических лиц, федеральных и региональных

властей. Она основана на свободном рыночном сотрудничестве и регулируется законодательными актами, включая федеральные законы, законы субъектов РФ, муниципальные документы и другие правовые инструменты.

Ключевым документом является Конституция РФ, устанавливающая принципы и гарантии в сфере недвижимости. Она защищает право частной собственности, гарантирует право на жилище и ограничивает принудительное отчуждение имущества. Основным нормативным актом после Конституции является Гражданский кодекс РФ, определяющий понятие недвижимости и её ключевые характеристики. Глава 6.1 ГК РФ регулирует права на недвижимость, включая право собственности и вещные обременения.

Юридическое понятие собственности представляет собой систему правовых норм, регулирующих права владельца на объекты имущества и их защиту. В соответствии с действующим законодательством, выделяются следующие основные формы собственности: частная, государственная и муниципальная. Каждая из этих форм имеет свои специфические особенности и регулируется соответствующими нормативными актами. Также возможны смешанные формы собственности, такие как государственно-частное партнерство, которые предполагают совместное использование имущественных ресурсов государственными и частными субъектами.

В Российской Федерации права владельцев недвижимости регламентируются Конституцией Российской Федерации и Гражданским кодексом Российской Федерации. Согласно этим нормативным актам, собственнику принадлежат три основных правомочия: владение, пользование и распоряжение. Владение означает физическое обладание объектом недвижимости, пользование — возможность его использования в соответствии с назначением, а распоряжение — право передавать объект другим лицам. Право собственности на недвижимость может возникать в

первичном или вторичном порядке. Первичное право собственности возникает в результате создания объекта недвижимости, в то время как вторичное право собственности возникает в результате перехода объекта от одного лица к другому.

Регистрация права собственности на недвижимость осуществляется через Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН), фиксируя факты приобретения, изменения, передачи, прекращения или ограничения прав, а также наличие залогов и других ограничений. Правовой основой является Федеральный закон № 218-ФЗ от 2015 года, устанавливающий правила регистрации и учета недвижимости. Федеральный закон № 218-ФЗ, вступивший в силу в 2017 году, заменил ЕГРП на ЕГРН, расширив состав сведений. ЕГРН содержит информацию о правах, обременениях и сделках с недвижимостью, включая дополнительные данные. Государственная регистрация подтверждает возникновение, изменение или прекращение прав на недвижимость, а также налагает обязательства. Регистрация прав на недвижимость и кадастровый учет ведутся Росреестром, включая региональные подразделения. В процессе участвуют владельцы недвижимости, нотариусы, судебные исполнители и другие заинтересованные лица.

В главе 3 «Проблемы правового регулирования отдельных видов договоров в сфере недвижимости» автор раскрывает имеющиеся в Российском Законодательстве на данный период времени недостатки в общем и проблемы регулирования договоров аренды, договоров купли-продажи и договоров дарения, в частности. Договор аренды – ключевой гражданский договор в рыночной экономике. Он позволяет владельцам имущества зарабатывать, а арендаторам – эффективно его использовать. Арендные отношения регулируются Гражданским кодексом РФ, где прописаны правила для разных видов аренды. Однако существуют проблемы: отсутствие четких критериев для категоризации договоров, путаница между правилами для жилых и нежилых помещений, а также

недостаточная регламентация аренды государственного и муниципального имущества. Вопросы аренды государственных и муниципальных земельных участков часто вызывают затруднения у граждан из-за отсутствия информации о необходимых документах и процедурах.

Правовое регулирование договора купли-продажи недвижимости охватывает множество проблем: от определения недвижимости до характеристик договорных конструкций. Основные признаки договора купли-продажи недвижимости: двусторонний характер – каждая сторона имеет права и обязанности, становясь кредитором и должником на разных этапах; письменная форма – договор составляется в виде единого документа и подлежит обязательной государственной регистрации. Несоблюдение формы делает договор недействительным. Объект недвижимости должен соответствовать установленным стандартам или пожеланиям сторон. При несоответствии проводится экспертиза.

Актуальность договоров дарения растет, но возникают сложности в применении законодательства. Это приводит к спорам и злоупотреблениям. Учёные-цивилисты обсуждают проблемы правового регулирования дарения, но полного решения пока нет. Судебные решения показывают, что участники дарения часто нарушают закон, что приводит к нежелательным последствиям. Договор дарения является двусторонним и требует согласия одаряемого.

Основные формы дарения: реальное – устная передача имущества. Договор считается выполненным с момента передачи; консенсуальное – обещание передать имущество в будущем. Договор считается заключённым с момента подписания. Неправильное оформление документов может привести к искажению содержания договора и его юридической интерпретации. Прощение долга не всегда следует квалифицировать как дарение. В судебной практике прощение долга рассматривается как дарение лишь при условии, что будет доказано отсутствие материальной выгоды для кредитора. Важно различать договор дарения и передачу прав (цессию), так как эти правовые

институты имеют существенные различия. Дарение является безвозмездной сделкой, в то время как передача прав может быть как возмездной, так и безвозмездной, в зависимости от условий договора.

Полученные выводы и выработанные предложения отражают субъективное мнение автора и не исключают иные точки зрения по исследуемой проблематике. Дальнейшее исследование по данной проблеме позволит оценивать эффективность развивающихся норм законодательства, регулирующего отношения в сфере правового регулирования оборота недвижимости.