

ТРАКТОВКА ПОНЯТИЯ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ПОРЯДОК ЕГО НАСЛЕДОВАНИЯ В СОВРЕМЕННОЙ ЮРИДИЧЕСКОЙ СИСТЕМЕ

Третьякова Кристина Анатольевна

студент, Казанский инновационный университет имени В.Г. Тимирязова РФ, г. Казань

Аннотация. В статье приводится трактовка понятия недвижимого имущества, а также раскрывается ряд наиболее актуальных проблем по вопросу порядка наследования недвижимого имущества.

Ключевые слова: недвижимое имущество, наследование, гражданское право, завещание.

Основой критикуемого подхода к понятию недвижимого имущества является, то, что объект, созданный с нарушениями хотя и не отличается по физическим свойствам от аналогичных объектов недвижимости, но тем не менее не может стать объектом права собственности и других гражданских прав. Этому есть объяснение: закон относит вещи к объектам гражданских прав по ст. 128 ГК РФ. Объект гражданского права – это то, на что могут быть установлены гражданские права. Если такие права на рассматриваемый недвижимый объект не могут быть установлены, то этот предмет не является объектом гражданского права, а значит, не будет не только недвижимой вещью, но и вещью в принципе [1].

Но что тогда представляет такая вещь с точки зрения права?

В.В. Чубаров считает, что предмет представляет собой совокупность движимых вещей. Однако согласиться с этим трудно, ибо, войдя в состав предмета, напоминающего недвижимость, они утрачивают своё прежнее качество в силу фактических обстоятельств [2].

По мнению Петрова Д.В. необходимо выделить дополнительный критерий- ограниченность временного периода использования объекта. Он полагает, что если объект возведён на конкретный срок, то признать его недвижимость не представляется возможным. Такого же мнения К.А. Новиков, который приводит следующее: «недвижимый объект, который возведён на арендуемом земельном участке, договор аренды которого предписывает арендатору по его окончании вернуть земельный участок свободным от каких либо построек, нерезонно подчинять нормам о недвижимости, поскольку в ближайшее время эти объекты должны исчезнуть [3]. Полагаю, такой критерий не актуален, ибо как говорится ничто не вечно, да и договор может действовать 30,40, 50 и более лет, непонятно какое время исчезновения объекта считать ближайшим. К тому же определить правовую цель создания объекта затруднительно. Проверить, что думает в действительности застройщик о судьбе будущей вещи невозможно. Таким образом, есть шанс обойти налогообложение и правила оборота недвижимости. Нельзя допускать возможность изменения статуса вещи по желанию субъекта. В итоге так называемая правовая цель создания объекта не может и не должна быть критерием для отнесения его к недвижимому имуществу, поскольку реализация данной концепции ведёт к дезорганизации оборота и создаёт широкий простор для злоупотреблений (например, продажа чиновником от имени гос-ва недвижимого имущества как движимого, во избежание особого порядка отчуждения гос.недвижимости).

И так публикации на тему определения понятия недвижимости продолжают выходить,

причём авторы предлагают всё новые и новые подходы. Стоит согласиться с точкой зрения А.В. Швабауэра о том, что иногда точные определения способны лишь усложнить регулирование, поскольку не могут охватить все потенциальные жизненные ситуации и полагает, что для оценки вопроса о связи построенного объекта с землёй должен применяться комплексный подход [4]. Понятие недвижимости стоит признавать оценочным: вопрос о том, относится ли объект к вещам движимым или недвижимым, в спорных случаях должен разрешаться по свободному, не стеснённому какими-либо техническими или регистрационными формулярами усмотрению суда, который не связан ни выводами технических экспертов, ни даже фактом предшествующей регистрации прав на эту вещь как на недвижимость. С К.А. Новиковым можно не согласиться в части свободы усмотрения суда от заключения экспертов, специалистов. Ведь нетрудно заметить, что мысленная операция о возможности перемещения объекта, без несоразмерного причинения ущерба его назначению, требует специальных знаний в области архитектуры и строительства. Суд не может вообще отказаться от анализа технической стороны вопроса, опираясь исключительно на собственные усмотрения [2].

Если даже недвижимость — это понятие оценочное, то всё же оценка должна иметь свои критерии, поэтому законодатель должен стремиться к тому, чтобы были разработаны как можно точные критерии оценки.

Согласно действующему определению недвижимости и п. 38 ППВС №25 от 23 июня 2015г. критерием отнесения объекта к недвижимому выступают его физические признаки, характеризующую его прочную связь с землёй [1]. Поэтому включение в характеристику прочной связи с землёй оценки правовых отношений, связанных с созданием объекта и его правовым режимом (законность создания, гос. регистрация прав, период существования), представляет расширительное толкование закона вопреки его действительному содержанию. Такое толкование размывает признаки недвижимости, делает их неконкретными. Поэтому юридическая концепция недвижимости несостоятельна [5].

При решении вопроса об отнесении объекта к недвижимости необходимо ответить на вопрос: является ли он вещью и характеризуется ли он своими физическими свойствами прочной связью с землёй. Последний вопрос должен решаться компетентным в области строительства специалистом. Именно такими специалистами и должна быть разработана методика проведения соответствующих исследований [6].

Исходя из проблем определения объектов окружающей среды недвижимым имуществом возникают проблемы, затрагивающие порядок наследования приравняемых к нему объектов. Проведя анализ судебной практики в нашем исследовании, мы выделили несколько наиболее актуальных проблем, связанных с данным вопросом.

1. Сужение круга наследников.

Иногда происходят ситуации, при которых в круг предполагаемых наследников по тем или иным причинам не входят те, кто должен в нем присутствовать. Согласно статье 1149 Гражданского кодекса в перечень таких лиц включены несовершеннолетние, дети-инвалиды наследодателя, а также его пожилые родители или супруг. Им положена половина той доли имущества, которую они имели бы возможность получить при распределении долей наследства согласно действующему законодательству. Существует оснований, при котором нераспределенное недвижимое имущество в равных долях делится между неучтенными наследниками, даже если в таком случае остальные доли имущества подвергнутся уменьшению.

В данном случае, нам предлагается решить эту проблему исключительно путем медиации, то есть досудебного урегулирования конфликтов, так как обычно в таких ситуациях огромную роль играет человеческий фактор, который может быть фатальным в вопросах раздела наследства.

2. Неравное распределение наследуемого имущества.

Зачастую случается, что наследуемое имущество распределяется в объективно неравных

долях самым наследодателем, что указывается в его последней воле. В этой связи, если речь идет о недвижимом имуществе жилого характера, могут несправедливо пострадать более социально-незащищенные наследники. Обычно, конфликты такого характера решаются в ходе судебных тяжб, однако, не приводят к достижению справедливости, так как сторона, находящаяся в более выгодном положении, апеллирует к принципам свободы завещания и правом наследодателя распределять собственное недвижимое имущество согласно своей последней воле.

Выходом в данной ситуации будет являться только признание завещания дефективным и недействительным для его последующего пересмотра и перехода в другое юридическое поле. Несостоятельность данного способа заключается в том, что здесь имеет место быть клевета и разного рода махинации, которые сами по себе нарушают неукоснительность последней воли усопшего и только затрудняют судебный процесс.

3. Противоречие нормам закона.

Так, наследодатель может отписать недвижимость, которая находится в совместной собственности, своим ближайшим родственникам — например, детям от первого брака завещать то, что нажито совместно со второй супругой или супругом. В этом случае наследнику стоит рассчитывать только на долю покойного родителя, которая досталась бы ему при разделе имущества. В данном случае может происходить конфликт между гражданским и иными кодексами, при этом гражданский кодекс зачастую «слепо занимает» позицию наследодателя, что делает решение условно и законным и нет» [4].

Подобную проблему можно решить лишь пересмотром некоторых позиций в законодательстве и, возможно, внесения инициатив, позволяющих поступаться принципом свободы завещания в некоторых исключительных случаях.

4. Обременительное наследство.

В практике встречаются случаи, когда наследники получают от почившего наследство, которое не является желанным и, более того, обременяет их. Частая ситуация, когда унаследованные дом или квартира были приобретены в кредит, который их бывший владелец не успел погасить. В таком случае, при принятии наследуемого недвижимого имущества, все долги, относящиеся к нему, автоматически переходят в обязательства наследников.

Наиболее удачного, «усредненного» решения проблемы здесь не усматривается. Есть возможность либо принять наследство и выплатить прилагающийся к нему долги, либо отказаться от наследуемого имущества. Каждый такой случай следует рассматривать в индивидуальном порядке, однако, если финансовой возможности не имеется, лучшим решением будет отказаться от наследства [2].

Таким образом, мы можем сделать вывод, что, не смотря на более-менее единую трактовку понятия «недвижимое имущество» в правовой практике, не существует единых решений для имеющихся, систематических проблем в порядке его наследования. Следует рассматривать положения гражданского кодекса, регулирующие наследственные права, на предмет усовершенствований в области наследования недвижимого имущества, просматривать не стыковки с другими кодексами, совершенствовать систему судебных прецедентов в данной сфере.

Список литературы:

1. Консультант Плюс [Электронный ресурс]// [сайт]. –URL: <http://www.consultant.ru/>
2. Алексеев С.С. Гражданское право/ С.С. Алексеев, Б.М. Гонгало, Д.В. Мурзин— М.: Проспект, 2009. — 528 с.

3. Новиков К.А., Синельникова В.Н. правовые основы института государственной регистрации прав на недвижимое имущество. М., 2015.С. 13.
4. Желонкин С.С. Ивашин Д.И. Наследственное право: Учеб. пособие. М.: Юстицинформ, 2014.