

ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ОБОРОТА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В ГРАЖДАНСКОМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ РОССИИ И ЗА РУБЕЖОМ

Шатохин Никита Владиславович

магистрант, Волгоградский государственный университет, РФ, г. Волгоград

Недвижимость исторически сформировалась как одно из лучших вложений финансовых средств. В России же, с ее традиционно высокими ценами на жилье, это скорее необходимость, поскольку жилье является одной из базисных потребностей любого человека. Ввиду этого тема статьи крайне актуальна и будет такой всегда, ведь недвижимость — это не только важно, но еще и всегда юридически сложно, а значит – для защиты своих прав необходимо хорошо знать как и чем регулируется.

Недвижимость, как имущество, уникально, ввиду его как высокой стоимости, так и социальной значимости. Ввиду этого, во всем мире она подвергается жесткой и обязательной правовой регламентации и практически всегда – исключительно в сфере гражданского права.

Основным законом, отвечающим за оборот недвижимости, является Гражданский Кодекс Российской Федерации. Согласно ему, к недвижимости в России относятся:

«1. К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.» [1]

Как мы видим, ключевой особенностью недвижимости является тот факт, что ее невозможно переместить без несоразмерного ущерба.

Непосредственно правовая же регламентация закреплена в нескольких нормативно-правовых актах:

«Статья 131. Государственная регистрация недвижимости

1. Право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами.

2. В случаях, предусмотренных законом, наряду с государственной регистрацией могут

осуществляться специальная регистрация или учет отдельных видов недвижимого имущества.

3. Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней, обязан по ходатайству правообладателя удостоверить произведенную регистрацию путем выдачи документа о зарегистрированном праве или сделке либо совершением надписи на документе, представленном для регистрации.

4. Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней, обязан предоставлять информацию о произведенной регистрации и зарегистрированных правах любому лицу.

Информация предоставляется в любом органе, осуществляющем регистрацию недвижимости, независимо от места совершения регистрации.

6. Порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество и основания отказа в регистрации этих прав устанавливаются в соответствии с настоящим Кодексом законом о регистрации прав на недвижимое имущество.» [2]

Из данного пункта можно понять 2 важные вещи:

Любое изменение прав в отношении недвижимого имущества необходимо регистрировать в соответствующем органе

Имеется еще один, отдельный, федеральный закон, отвечающий за правовое регулирование имущества, а именно Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ.

Суть этого закона в том, что он «регулирует отношения, возникающие в связи с осуществлением на территории Российской Федерации государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, подлежащих в соответствии с законодательством Российской Федерации государственной регистрации, государственного кадастрового учета недвижимого имущества, подлежащего такому учету согласно настоящему Федеральному закону, а также ведением Единого государственного реестра недвижимости и предоставлением предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.» [3]

Именно данный закон регулирует все процедуры и сделки (а следовательно - и весь оборот недвижимости) в Российской Федерации, а конкретно:

- Единый государственный реестр недвижимости
- Состав и правила ведения Единого государственного реестра недвижимости
- Внесение сведений в Единый государственный реестр недвижимости
- Государственный кадастровый учет недвижимого имущества и государственная регистрация прав на недвижимое имущество
- Сроки и дата осуществления государственного кадастрового
- Правила информационного взаимодействия кадастрового инженера с органом регистрации прав
- Требования к документам, представляемым для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав
- Требования к межевому техническому плану акту обследования карте-плану территории
- Порядок осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав
- Внесение сведений в Единый государственный реестр недвижимости в порядке межведомственного информационного взаимодействия
- Правила направления документов (содержащихся в них сведений), необходимых для внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости, в порядке межведомственного информационного взаимодействия
- Особенности осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на созданные здание, сооружение, а также на объект

- незавершенного строительства
- Особенности осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав при образовании объекта недвижимости
 - Особенности государственной регистрации права общей собственности на недвижимое имущество
 - Особенности осуществления государственного кадастрового учета при уточнении границ земельных участков
 - Особенности осуществления государственного кадастрового учета части объекта недвижимости и государственной регистрации обременений объекта недвижимости
 - Особенности осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в отношении искусственно созданного земельного участка
 - Особенности осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в отношении единого недвижимого
 - Особенности государственной регистрации прав на земельную долю, земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения
 - Особенности осуществления государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, договора об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве и прав участника долевого строительства на объект долевого строительства
 - Особенности осуществления государственной регистрации аренды недвижимого имущества, найма жилого помещения, безвозмездного пользования (ссуды) объектом культурного наследия
 - Особенности осуществления государственной регистрации сервитута
 - Особенности осуществления государственной регистрации ипотеки
 - Особенности осуществления государственной регистрации прав при доверительном управлении и опеке, связанных с недвижимым имуществом
 - Особенности осуществления государственной регистрации права собственности на земельный участок при разграничении государственной собственности на землю
 - Особенности осуществления государственной регистрации прекращения права собственности на земельный участок или земельную долю вследствие отказа от права собственности
 - Особенности осуществления государственной регистрации прав на объект недвижимого имущества при регистрации перехода прав на него
 - Особенности государственной регистрации прав на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения при его изъятии в связи с неиспользованием по целевому назначению или использованием с нарушением законодательства Российской Федерации

Иными словами – данный закон регулирует работу ЕГРН – Единого Государственного реестра недвижимости, а следовательно – и вообще все правовое поле относительно недвижимости.

Одно из ключевых особенностей недвижимости в том, что она не может быть перемещена, то есть нельзя изменить территорию ее правового положения, что автоматически обязывает знать правовую регламентацию недвижимости той страны, где оно находится. А так как недвижимость везде считается ценным и финансово, и социально, а правовое поле у каждой страны уникально, то легко сделать вывод, что правовая регламентация недвижимости у каждой страны своя и уникальна, что делает невозможным обзор регуляции в подробном виде, так что ниже будут представлены интересные особенности правового регулирования недвижимости за рубежом.

Великобритания. Главная особенность правового оборота недвижимости вызвана самим менталитетом страны, ведь в Великобритании закон – это, по своей сути, обычай или правило, который со временем стал законом. По этой причине, нормативно-правовые акты, имеющие какое-либо отношение к недвижимости, здесь не менялись с 1925 года. Но, так как в Великобритании прецедентное право, суды накопили огромное количество практики, на основе которой все и регулируется. Законодательство о недвижимом имуществе в Великобритании, ориентировано на цели исключительно, поэтому в реестр даже нет обязательно занесения.

Швейцария. Понятие «недвижимость» в правовом смысле здесь достаточно широко: оно

включает землю, ее недра, здания и сооружения, а также четко выраженные постоянные права. Также в стране действует так называемый закон Фридриха, согласно которому лицам без вида на жительство запрещено приобретать недвижимость внутри страны

Но при этом, кантоны (аналог российских субъектов) имеют право разрешать такие приобретения, если покупатель соответствует неким критериям, которые у каждого кантона свои, что привело к тому, что в одних иностранцам вообще нельзя приобрести недвижимость, а в других наоборот стараются ее продавать именно им.

Китайская Народная Республика (КНР). Конституция КНР устанавливает государственную и коллективную собственность, то есть частной собственности на недвижимость здесь просто нет. Большая часть недвижимости принадлежит народу на праве коллективной собственности либо аренды.

Литва. Правовая регламентация в данной стране имеет интересную особенность: согласно Конституции земля, внутренние воды, леса и так далее на праве собственности могут владеть только граждане Литовской республики и государство. Иными словами, в отношении непосредственно земли (не жилья), иностранцам доступна только аренда (максимальный срок которой – 99 лет)

Список литературы:

1. Ст. 130, Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 16.12.2019)
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 16.12.2019)
3. Ст. 1, Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 02.08.2019) "О государственной регистрации недвижимости" (с изм. и доп., вступ. в силу с 23.01.2020)