

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования
«Тольяттинский государственный университет»

Институт права

(наименование института полностью)

Кафедра «Гражданское право и процесс»

(наименование)

40.04.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки)

Гражданское право и международное частное право

(направленность (профиль))

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА (МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ)

на тему: Гражданско-правовой режим недвижимого имущества: актуальные проблемы

Обучающийся

О.С. Шарьгина

(Инициалы Фамилия)

(личная подпись)

Научный
руководитель

канд. юр. наук, доцент И.В. Маштаков

(ученая степень (при наличии), ученое звание (при наличии), Инициалы Фамилия)

Тольятти 2023

Оглавление

Введение.....	3
Глава 1 Теоретические основы определения недвижимого имущества	7
1.1 Понятие и признаки недвижимого имущества	7
1.2 Классификация и виды недвижимого имущества	14
1.3 Состав недвижимого имущества	20
Глава 2 Современные подходы к определению сущности правового режима некоторых видов недвижимого имущества	27
2.1 Специфика гражданско-правового режима земельных участков	27
2.2 Специфика гражданско-правового режима жилых помещений	32
2.3 Специфика гражданско-правового режима коммерческой недвижимости.....	44
Глава 3 Актуальные проблемы гражданско-правового оборота недвижимого имущества	52
3.1 Проблемы применения срока исковой давности по иску о признании права собственности на недвижимое имущество.....	52
3.2 Проблемы возникновения права собственности на недвижимое имущество в силу приобретательной давности	59
3.3 Проблемы гражданско-правового регулирования прекращения права собственности на недвижимое имущество и пути их решения ...	64
Заключение	69
Список используемой литературы и используемых источников.....	72

Введение

Актуальность настоящего исследования заключается в том, что права собственности являются одними из самых востребованных институтов гражданского права. Это связано с быстрым развитием рынка и гражданским законодательством. Право собственности распространяется на все сферы человеческой жизни.

В настоящее время недвижимость является важным элементом экономики и социальной сферы. С одной стороны, экономисты считают, что основные экономические силы любого общества связаны с недвижимостью, являющейся основой для всех экономических процессов.

На сегодняшний день недвижимость является основным инструментом для консервативных инвестиций в современную экономику. Исторически недвижимость - это благо для человечества, общества и государства. Большинство религий и духовных построений, философов и политиков, лидеров и людей творческого труда выступают против незаконного владения недвижимым имуществом.

Гражданское законодательство развивалось и совершенствовалось на протяжении многих лет. Имущество является одной из наиболее востребованных и популярных сфер в современном обществе. Имущественные права, как правило, определяются принадлежностью вещи к определенному человеку.

Право собственности – одна из самых популярных тем в научной среде. Прекращение права собственности может быть осуществлено по воле владельца, но существуют и такие основания, при которых такое действие можно осуществить принудительно. Все вышесказанное обуславливает актуальность и значимость рассматриваемой темы.

Целью работы является исследование актуальных проблем гражданско-правового режима недвижимого имущества.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие задачи:

- рассмотреть понятие и признаки недвижимого имущества;
- изучить классификацию, виды и состав недвижимого имущества;
- рассмотреть особенности гражданско-правового режима отдельных видов недвижимого имущества;
- выявить проблемы защиты прав на недвижимое имущество по гражданскому законодательству РФ;
- изучить проблемы гражданско–правового регулирования регистрации права собственности на недвижимое имущество и пути их решения;
- определить проблемы гражданско–правового регулирования прекращения права собственности на недвижимое имущество и пути их решения.

Объектом исследования являются общественные отношения, которые устанавливают гражданско-правовой режим недвижимого имущества.

Предметом исследования являются нормы законодательства, применение которых вызывает актуальные проблемы гражданско-правового режима недвижимого имущества.

Гипотеза исследования состоит в предположении, что если использовать результаты рассмотрения изученного и исследованного материала, которые в дальнейшем, возможно, будут рассматриваться в качестве предложений, направленных на внесение изменений в законодательную базу Российской Федерации по защите прав собственника на недвижимое имущество.

Информационную и теоретическую основу исследования составили нормативные правовые акты в области защиты прав на недвижимость, а также труды таких авторов, как Войцешко А. М., Лузина А. Н., Щербаков, В. А., Стерхов П. А., Степанов Д. Ю., Петрасова И. А. Park, Ji. Ye. и др.

Нормативно-правовую основу исследования составили такие нормативно-правовые акты как Гражданский кодекс Российской Федерации,

другие федеральные законы и подзаконные акты, содержащие нормы о гражданско–правовом режиме недвижимости.

Методологическую основу исследования составили такие методы, как сравнение, группировка, обобщение, анализ, синтез, формально–юридический и сравнительно-правовой методы исследования.

Новизна исследования заключается в обобщении актуальных проблем гражданско-правового режима недвижимого имущества в РФ.

Практическая значимость исследования заключается в том, что результаты исследования могут быть использованы в целях решения актуальных проблем гражданско-правового режима недвижимого имущества.

Апробация и внедрение результатов работы заключается в том, что некоторые из выводов и положений исследования были отражены в научной статье «Сущность и виды офисных помещений как важных сегментов коммерческой недвижимости», опубликованной в №7 (454) журнала «Молодой учёный» за 2023 год.

По результатам проведённого исследования на защиту выносятся следующие основные положения и выводы, содержащие элементы научной новизны:

– исследование практики применения срока исковой давности по иску о признании права собственности на недвижимое имущество показала, что наиболее острыми проблемам является определение момент течения срока исковой давности. На данный иск распространяется общий срок исковой давности. Однако проблема заключается в моменте отсчета срока исковой давности на виндикационные требования. Исходя из анализа судебной практики, следует сделать вывод, что подход к определению срока исковой давности в виндикационных требованиях определяет суд.

– исследование практики возникновения права собственности на недвижимое имущество в силу приобретательной давности свидетельствует о

необходимости решения такой проблемы, как отсутствие четких критериев добросовестности владения.

– анализ практики принудительного прекращения права собственности на недвижимое имущество показал, что в законодательных актах РФ нет порядка изъятия земель для государственных или муниципальных нужд у Российской Федерации. Также актуальной проблемой является вопрос о размере возмещения за изъятие земель. В частности, можно выделить следующие вопросы: при выплате возмещения, когда собственник не был согласен с его размером, проблема заключается в том, что срок, за который собственнику необходимо собрать все доказательства и необходимые документы о точности стоимости изымаемого недвижимого имущества, крайне мал; если недвижимость изымут принудительно, то это произойдет по цене, которую установят, при этом законодательством не предусмотрена возможность возникновения проблем с подсчетом упущенной выгоды из-за того, что стоимость оценки такого имущества, которую будет оплачивать сам собственник, довольно высока; отсутствие конкретного порядка и процедуры возмещения убытков собственнику, а также подробно расписанных оснований и из какого уровня (федерального, регионального) бюджетной системы будут возмещаться такие убытки.

В соответствии с поставленной целью и задачами исследования была разработана структура работы. Она состоит из введения, трех глав, включающие в себя девять параграфов основного содержания, заключения и списка используемой литературы и используемых источников.

Глава 1 Теоретические основы определения недвижимого имущества

1.1 Понятие и признаки недвижимого имущества

В нашей стране ведется определенная внутренняя политика для того, чтобы создать условия для стабильного развития экономики, при этом оборот недвижимости играет немаловажную роль в этом вопросе. Государство ставит перед собой серьезные задачи, прикладывая немалые усилия для того, чтобы урегулировать положения, касающиеся правовой природы недвижимых вещей, их государственной регистрации, порядка их отчуждения и других вопросов, для того, чтобы оборот недвижимого имущества был простым, быстрым и безопасным.

На сегодняшний день текст статьи 130 действующего Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) не дает юридического определения такому явлению, как недвижимое имущество. В данном документе указывается лишь определенный перечень недвижимого имущества, куда входят земельные участки, участки недр, имеющих непосредственную связь с землей [9]. По сути, речь идет о таких объектах, чье перемещение будет вызывать несоизмеримо больший ущерб их предназначению. В данном случае имеются ввиду и здания, прочие сооружения, а также объекты, являющиеся незавершенным строительством.

Стоит сказать, что одним из основных законодательных пробелов является отсутствие четкого понятия недвижимости в ГК РФ, поскольку данный кодекс только указывает круг таких объектов. В то же время к недвижимым вещам относятся и такие объекты, которые не являются по своей природе недвижимой вещью. Например, «подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания», относятся к недвижимости. Соответственно, некоторые положения Гражданского кодекса РФ содержат неточные определения, в

связи с чем на практике возникают неоднозначные толкования понятий.

Действующую редакцию статьи 130 Гражданского кодекса РФ нельзя считать завершенной в условиях реальной действительности. Корректнее было бы ее дополнить следующим образом: после слов «объекты незавершенного строительства» добавить оговорку «при условии, что для такого перемещения не используются технологии, позволяющие избежать риски нанесения ущерба и гибели объекта».

Благодаря внедрению Федерального Закона № 312 от 3 июля 2016 года, вступившего в силу 1 января 2017 года, правительству удалось внести определенные дополнения в ранее упомянутую статью. В результате в законодательном акте было отмечено, что к категории недвижимого имущества относятся как жилые, нежилые помещения, так и части зданий, которые предназначаются для размещения внутри них транспортных средств, а также прочие сооружения, при условии, что они описаны в соответствии с действующим законодательством и процедурой кадастрового учета [43].

Важно указать на факт наличия некой терминологической специфики: в ГК РФ нет такого понятия, как объект недвижимого имущества, однако данное понятие широко используется в прочих нормативных актах, а также в рамках современной отечественной судебной практики.

Также важно рассматривать недвижимость как своего рода качественную характеристику, свойственную для определенного объекта недвижимости. Понятие объекта недвижимого имущества отличается своей узостью. Однако действующее внутреннее законодательство не позволяет точно определить, является ли определенный объект недвижимостью или нет.

Во многом это обусловлено размытостью нормы, описанной в статье 130 ГК РФ, где дано такое определение для недвижимых вещей: «Недвижимой вещью являются земельные участки, участки недр, имеющие непосредственную, прочную связь с землей». Также статья 130 Гражданского кодекса РФ отличается наличием фиксированного критерия, где факт

наличия прочной связи с землей будет определяться исходя из невозможности перемещения объекта без несоизмеримого материального ущерба по назначению.

Стоит уделить особое пристальное внимание основным системным признакам, свойственным объектам недвижимого имущества. Прежде всего, подобные объекты необходимо рассматривать в качестве вещи. Согласно действующему отечественному гражданскому праву объектами гражданских прав выступают вещи.

В качестве недвижимых вещей выступают всевозможные участки земли, недр, а также обособленные объекты, относящиеся к категории водных, прочие объекты, имеющие непосредственную, прочную взаимосвязь с землей. В данном случае речь идет о таких объектах, чье перемещение не может быть реализовано без нанесения им несоизмеримого вреда их прямому назначению. Кроме того, такие объекты подлежат проведению процедуры обязательной государственной регистрации в обязательном порядке. Это касается и воздушных, и водных судов, а также и остального имущества, которое согласно законодательству, относится к категории недвижимого имущества [51, с.194].

Все это указывает на то, что действующее отечественное право, устанавливает правила, согласно которым, всякое недвижимое имущество, принимающее участие в гражданском обороте, может рассматриваться лишь в качестве вещи. При проведении анализа представленных норм, стоит обратить внимание на то, что само понятие «имущество» представлено в более узком виде, чем оно описано в тексте статьи 128 ГК РФ. Согласно мнению, представленному в трудах С.В. Киселева, в отечественной системе права понятие «недвижимое имущество», используется больше в качестве синонима для недвижимых вещей [17, с.24]. Правда, данное использование такого понятия, является условным так, как оно, по сути, лишь ограничивает категорию недвижимости вещами.

Важно понимать, что такие понятия, как «недвижимое имущество», «недвижимая вещь» и «недвижимость», не должны отождествляться. Это связано с тем, что понятие недвижимой вещи является довольно узким. До революции 1917 года отечественные правоведы говорили о том, что понятие недвижимость и недвижимое имущество – равнозначные термины. Что же касается недвижимой вещи, то это понятие описывается куда более широкими терминами, описывающими свойственную ему комплексную суть.

Исходя из норм действующего законодательства, недвижимостью будет являться все предприятие, являющееся полноценным имущественным комплексом. Поэтому его нужно рассматривать отдельно в сравнении с прочими объектами, которые относятся к категории недвижимости.

По мнению многих цивилистов предприятие является некой сложной недвижимой вещью [6, с.37]. Предприятие может включать в свой состав прочие виды имущества, а также права, требования, долговые обязательства, продукцию, услуги, определенные виды работы и так далее.

Исходя из вышесказанного, вещью может являться какой-либо объект недвижимого имущества. В качестве исключения будут выступать предприятия, относящиеся, согласно действующим правовым нормам, к недвижимым объектам. Также нельзя забывать о специфическом, особом предназначении недвижимого имущества и о сфере его использования.

По мнению основной, части исследователей и специалистов, в качестве объектов недвижимого имущества, следует воспринимать такие объекты, которые по своей природе будут являться недвижимыми. В итоге некоторая часть объектов недвижимости будут находиться вне рамок системы юридического регулирования. В итоге в ходе формирования полноценного понятия, описывающего объекты недвижимости, автоматически возникает вопрос, касающийся того, к чему именно нужно относить объекты, которые не относятся к такому определению.

Также важно отметить, что в рамках практической деятельности формируются проблемы, связанные с фактическим отсутствием в системе

отечественного права полноценной системы недвижимых объектов. Кроме того, есть проблемы, связанные с существованием закрытого списка объектов, что является результатом отсутствия общего квалифицирующего признака. Сам же процесс определения объекта недвижимого имущества предполагает необходимость применения специфических юридических терминов.

В трудах С.А. Степанова говорится о том, что недвижимость является системой самостоятельных, отдельных недвижимых объектов[38, с.53]. Данное определение достаточно широко используется в правовых системах иностранных государств.

Необходимо упомянуть тот факт, что при сравнении отечественного и иностранного права, в большинстве случаев недвижимое имущество в странах Европы будет определяться в куда более широком виде, чем в отечественном праве.

При ознакомлении с особенностями законодательства ряда стран Западной Европы, можно отметить, что к категории недвижимости относятся прочие виды имущества, включая имущественные права. Если говорить конкретно об отечественном праве, то в нем объединяются такие понятия, как недвижимая вещь, имущество, недвижимость. Это также исключает возможность включения в состав понятия «недвижимость» прочих объектов, а также гражданских прав.

Одним из основных международных актов, ратифицированных Россией, является Конвенция о защите прав человека и основных свобод [20]. Она устанавливает основные гарантии для граждан, которые дают им «право на уважение своей собственности». Конвенция провозглашает, что никто не может быть лишен своего имущества, только при возникновении интересов общества и на условиях, предусмотренных законом и общими принципами международного права. Она обязывает государства обеспечивать выполнение таких законов, какие ему представляются необходимыми для осуществления контроля над использованием собственности в соответствии с общими

интересами или для обеспечения уплаты налогов, других сборов или штрафов.

Еще одним международным актом служит Международный пакт об экономических, социальных и культурных правах. П. 1 ст. 151 Международного пакта об экономических, социальных и культурных правах 1966 г. предусмотрел основные обязанности государства, которые провоцируют его признавать право каждого на достаточный жизненный уровень для него и его семьи, включающий достаточное питание, одежду, жилище и на непрерывное улучшение условий жизни [24].

Права граждан России на владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в их собственности, право на жилье закреплены на конституционном уровне законодательства.

Принцип функционирования института недвижимого имущества в России проявляется в установлении ряда гарантий, указанных в ч. 2, 3 ст. 35 Конституции Российской Федерации: «Каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами. Никто не может быть лишен своего имущества, иначе как по решению суда» [21].

Анализируя нормы международного и конституционного права России, можно заметить, что в рамках своих обязательств перед гражданами государство обеспечивает ту политику, которая способна защитить граждан от неправомерного вмешательства их в частную собственность. Однако Конституция РФ как основной документ нашей страны не описывает понятие недвижимости или такого имущества, хотя она определяет фундаментальные основы существования рынка недвижимости в нашей стране.

Далее рассмотрим подробнее признаки недвижимого имущества. Недвижимое имущество отличается наличием ряда специфических признаков.

Первый признак – факт наличия прямой, прочной и непосредственной связи с землей, что предполагает существование прочной конструктивной

связи между строительной конструкцией и землей. По сути, это является базовым и основополагающим признаком недвижимости. Правда, не существует установленных критериев для определения факта наличия прочной связи между объектом и землей. При этом данный факт еще не будет являться основанием для осуществления процедуры государственной регистрации права собственности в ЕГРН [40, с.136]. Если речь идет, к примеру, о заборе, то его нельзя будет отдельно зарегистрировать ввиду того, что он не обладает отдельным, самостоятельным хозяйственным назначением.

Факт наличия такого признака, как прочная связь с землей, поможет отличать полноценные недвижимые объекты от иных объектов некапитального строительства, которые, несмотря на наличие прочной связи с землей, обладают такими конструктивными особенностями. Они позволяют осуществлять их перемещение или демонтаж без нанесения им серьезного ущерба, а также их прямое предназначение, что предписано пунктом 1 статьи 130 ГК РФ [6].

Второй признак – отсутствие реальной возможности для перемещения объекта без нанесения ему прямого серьезного вреда. Оно будет являться оценочной составляющей и иметь прямую связь с предыдущим признаком. В ходе определения факта того, что объект является недвижимым, потребуются выяснить, будет ли ему нанесен непоправимый вред при его перемещении.

Третий признак – это процесс создания недвижимого объекта, который обязательно осуществляется при соблюдении установленного правового порядка, а также с соблюдением всех существующих норм и правил градостроения. Несмотря на то, что такой признак не прописан в тексте ГК РФ, все же факт его существования и важности определяется особенностями гражданского, земельного и градостроительного права Российской Федерации.

Таким образом, недвижимое имущество необходимо рассматривать исключительно в качестве вещи. Правда, есть в данном случае ряд

исключений. Так многие исследователи полагают, что, например, Французский ГК в полной мере определяет суть понятия «недвижимое имущество», где говорится о том, что такие объекты должны не только иметь прямую связь с землей, но создаются изначально в юридической плоскости в качестве недвижимых объектов.

1.2 Классификация и виды недвижимого имущества

На данный момент существует множество классификаций недвижимости, применяемых на разных этапах жизненного цикла объектов.

Рассмотрим несколько из них и начнем с классификации при архитектурно-строительном проектировании.

Сведения об объекте капитального строительства в заданиях застройщиков или технических заказчиков на проектирование и в проектной документации подлежат указанию в соответствии с классификатором, утвержденным Приказом Минстроя РФ № 374/пр от 10.07.2020 г. [31].

При этом здания и сооружения классифицируются по их назначению и функционально-технологическим особенностям. В целом, такой документ предназначен для применения при архитектурно-строительном проектировании и ведении заключений экспертизы и проектной документации объектов капитального строительства в едином государственном реестре.

Примеры позиций для жилых объектов, предназначенных для постоянного проживания:

- индивидуальный жилой дом,
- малоэтажный многоквартирный жилой дом,
- жилой дом блокированной застройки,
- среднеэтажный многоквартирный жилой дом,
- многоэтажный многоквартирный жилой дом [51, с.73].

Далее рассмотрим классификацию при информационном

моделировании.

Классификатор строительной информации предназначен для использования в тех случаях, когда при проектировании зданий создание информационных моделей становится обязательным критерием.

Некоторые примеры записей, посвященных видам недвижимости:

а) помещения и зоны:

- 1) пространство для пребывания людей,
- 2) пространство для проживания, отдыха и ожидания,
- 3) жилая комната,
- 4) гостиная;

б) комплексы объектов капитального строительства:

- 1) комплексы сельского и лесного хозяйства, охоты, рыболовства и рыбоводства,
- 2) животноводческие комплексы,
- 3) комплекс объектов коневодства (верблюдоводства);

в) объекты капитального строительства:

- 1) объекты сельского и лесного хозяйства, охоты, рыболовства и рыбоводства,
- 2) объекты животноводства,
- 3) объекты коневодства и верблюдоводства,
- 4) здание (сооружение) объектов содержания лошадей (верблюдов).

Коды записям присваиваются по ГОСТ Р 58908.12-2020 (ИСО 81346-12:2018) [7].

Следующую рассмотрим классификацию при адресации.

Типы (элементы) объектов, а также их сокращенные наименования в адресах указываются в соответствии с Приказом Минфина России от 05.11.2015 №171н [32].

Здание / сооружение могут указываться как:

– дом,

- корпус,
- строение,
- шахта.

К типам (элементам) объектов также относится земельный участок, машино-место и помещение. Помещения в свою очередь делятся на:

- квартира,
- комната,
- офис,
- павильон,
- помещение,
- рабочий участок,
- склад,
- торговый зал,
- цех.

Далее рассмотрим классификацию при кадастровом учете и регистрации права. В соответствии с федеральными законами № 221-ФЗ [45] и № 218-ФЗ [44] в Единый государственный реестр недвижимости вносятся сведения о следующих видах недвижимости:

- а) земельный участок,
- б) здание:
 - 1) нежилое здание,
 - 2) жилое здание,
 - 3) многоквартирный дом,
 - 4) жилое строение,
 - 5) садовый дом,
 - б) гараж;
- в) сооружение:
 - 1) линейное сооружение, линейное подземное сооружение,
 - 2) подземное сооружение,
 - 3) площадное сооружение,

- 4) сооружение, предназначенное для хранения,
- 5) высотное сооружение,
- 6) иное сооружение;
- г) помещение:
 - 1) квартира,
 - 2) комната (в квартире);
- д) нежилое помещение:
 - 1) помещение вспомогательного использования,
 - 2) имущество общего пользования в многоквартирном доме;
- е) машино-место;
- ж) объект незавершенного строительства;
- з) единый недвижимый комплекс;
- и) предприятие как имущественный комплекс.

Изначально предполагалось только два назначения «жилое» и «нежилое». В 2017 г. были добавлены «многоквартирный дом» и «жилое строение». Последние объекты упоминались в Федеральном законе № 66-ФЗ от 15.04.1998 «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» (утратил силу). Впрочем, технически выбрать такое назначение в документах для кадастрового учета было невозможным.

С выходом Федерального закона № 217-ФЗ от 29.07.2017, который пришел на смену 66-ФЗ, была осуществлена реформа в области садоводства и огородничества, и в 2019 г. в ЕГРН появилось новое назначение «садовый дом» [42].

Жилых строений формально больше нет – они были признаны жилыми домами по п. 9 ст. 54 217-ФЗ, либо нежилыми или садовыми в силу местной практики. Поэтому согласно закону 120-ФЗ от 30.04.2021 с 01.01.2023 назначение «жилое строение» исключается из перечня возможных по 218-ФЗ, а назначение «жилое здание» меняется на соответствующее положениям 217-ФЗ «жилой дом» [42].

Жилищный кодекс предлагает свою непохожую на остальные классификацию недвижимости, как объектов жилищных прав:

а) жилые помещения:

- 1) жилые дома и части жилых домов,
- 2) квартиры и части квартир,
- 3) комнаты;

б) многоквартирные дома.

Видовые характеристики объекта относят его к конкретной отрасли права. В этой связи ГК РФ определяет общие нормы правового режима недвижимости, а специальные содержатся в иных актах.

Стоит также отметить, что правовой режим недвижимости регулируется не только материальным, но и процессуальным правом. В этом случае законодательство, определяющее правовые режимы недвижимости, является комплексным.

Итак, рассмотрим основные нормативные акты, регулирующие виды недвижимого имущества, а также особенности правового режима недвижимого имущества.

ГК РФ регламентируют сущность отношений недвижимости.

Из совокупности норм, определяющихся ГК РФ можно обобщить, что данные нормы:

- устанавливают условия для приобретения гражданских прав на недвижимость;
- характеризуют качественные элементы недвижимости;
- устанавливают процедуры руководства недвижимостью юридическими и физическими лицами.

Если проанализировать нормы ГК РФ по поводу установления режима отдельных видов недвижимости, находящихся на земле, то можно заметить, что на практике объекты используются неполноценно, поскольку нормы ГК РФ дополняют нормы Земельного кодекса РФ, которые обязывают объекты

недвижимости следовать судьбе участков, на которых они находятся (ст. 269 ГК РФ, п.3,5 ст. 35, п. 1 ст. 36 ЗК РФ).

Земельный Кодекс РФ именуется смежным актом, отображая следующие аспекты:

- описывает основные принципы построения отношений с земельными участками;
- определяет правила обращения с землей в рамках аренды;
- регламентирует вопросы целевого использования земли [16].

Водный Кодекс РФ дает ответы на вопросы, касающиеся водных объектов, и определяет основные понятия и содержание отношений, возникающих при использовании объектов водной недвижимости [4].

Лесной Кодекс РФ регламентирует правовые основы рационального использования, охраны, защиты и воспроизводства лесов, повышения их экологического и ресурсного потенциала [22].

Наиболее острые вопросы жилищной недвижимости определяются положениями Жилищного кодекса РФ. Они основаны на отношениях, связанных с недвижимостью в рамках:

- различных форм собственности, их возникновении, изменении и прекращении прав на них,
- классифицирует помещения, а также определяет их статус,
- контролирует санитарные и технические характеристики жилищной недвижимости [16].

Градостроительный Кодекс РФ регулирует отношения недвижимости в области застройки и благоустройства объектов [8].

Как уже отмечалось ранее, недвижимость подлежит обязательной государственной регистрации. Так как дальнейшее возникновение правоотношений невозможно без государственной регистрации, данный факт следует считать источником правоотношений недвижимого имущества. Также регистрация подразумевает физическое фиксирование (учет), то есть документальное оформление в порядке, установленном законодательством.

Фиксация учета позволяет устанавливать право собственности на конкретные объекты недвижимого имущества и выступает в качестве существенного основания для распоряжения.

В связи с тем, что вопросы установления правового режима недвижимости регулируют достаточно большой массив законодательства, судебная практика при решении дел этой категории не всегда едина. Верховный Суд Российской Федерации стремится обобщить судебную практику, давая соответствующие рекомендации по применению законодательства. Верховный Суд Российской Федерации отвечает на многие вопросы, касающиеся классификации недвижимых вещей. Он высказал свою позицию по поводу самовольных построек, отнесения водных, воздушных, космических объектов к недвижимым вещам.

Так, Президиум Высшего Арбитражного Суда установил, например, что футбольное поле является не объектом недвижимости, а улучшением земельного участка, что земляная насыпь на песчаной подушке также не является объектом недвижимости, поскольку она не отлична от самого земельного участка [27]. И таких примеров на практике очень много.

Указанные виды недвижимого имущества способны быть объектом гражданского права, принадлежать субъектам права, удовлетворять их законные потребности. Имущественные права на объекты недвижимости входят в понятие «недвижимое имущество», а также подвергнуты государственной регистрации в установленном законом порядке с целью упорядочения системы недвижимых объектов в стране, их правопризнания, имущественного оборота и усиления защиты прав собственников.

1.3 Состав недвижимого имущества

В положениях Закона Российской Федерации отмечается, что в состав недвижимого имущества включаются следующие объекты:

– участки земли,

- здания,
- сооружения,
- помещения,
- машино-места,
- незаконченные строительные объекты,
- общие строительные комплексы,
- предприятия, являющиеся общим имущественным комплексом,
- морские, воздушные суда – условные виды недвижимости.

Перейдем к более детальному ознакомлению с каждым отдельным объектом недвижимости.

Что касается участков земли, то можно отметить, что различные права на земельные участки, предусмотренные действующим Земельным кодексом Российской Федерации (далее – ЗК РФ), будут иметь статус недвижимых вещей, что прямо прописано в пункте 3 статьи 6 ЗК РФ.

Здание – это некий результирующий итог строительных работ, которое имеет формат полноценной, объемной строительной системы, состоящей из различных помещений, инженерных и технических сетей, производственных объектов, жилых помещений, мест для хранения или же содержания животных. Данная норма вытекает из текста пункта 6 части 2 статьи 2 № 384-ФЗ от 2009 года [47].

Сооружение – это итоговый результат проведения строительных работ, имеющий формат строительной системы, которая состоит из различных по назначению и функционалу структурных элементов. Эта норма вытекает из положений, описанных в тексте пункта 23 части 2 статьи 2 № 384-ФЗ от 2009 года.

Такие сооружения могут быть как единичными недвижимыми объектами, сформированными из разных структурных элементов, которые имеют общее функциональное назначение для удовлетворения тех или иных потребностей людей, общества, так и могут не иметь никакой связи с осуществлением любой предпринимательской или же производственной деятельности.

На сегодняшний день в действующем ГК РФ нет определения для такого понятия, как «помещение». При этом в пункте 14 части 2 статьи 2 ФЗ № 384 от 2009 года ему дается такое определение: определенная часть от общего объема целого здания или же сооружения, которая отличается наличием некоего определенного предназначения, а также имеет ограничение в виде специальных строительных элементов, конструкций.

Статья 130 ГК РФ выделяет в качестве неких самостоятельных объектов гражданских прав жилые и не жилые помещения, являющиеся отдельными видами недвижимого имущества.

Под понятием «жилое помещение» следует понимать изолированное помещение, имеющее статус недвижимого имущества, которое пригодно для использования в качестве места постоянного проживания людей, что предполагает его соответствие существующим санитарным, гигиеническим нормам и прочим требованиям действующего отечественного законодательства, что прямо прописано в тексте части 2 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ).

В законодательстве отсутствует описание для понятия «нежилое помещение». При этом, учитывая тот факт, что помещение представляет собой часть целого здания или же сооружения, ограниченного специальными строительными элементами и конструкциями, а также отличается наличием конкретного функционального назначения, нежилыми помещениями будут являться такие помещения, что не предназначены для использования в качестве места для постоянного проживания людей.

Под нежилым помещением, расположенном внутри многоквартирного жилого дома, следует понимать такое помещение, что можно найти в технической документации к зданию, которое не будет иметь статуса жилого помещения и не будет являться частью общего имущества жильцов многоквартирного жилого дома согласно нормам постановления Правительства РФ № 354 от 2011 года [30].

Описание такого понятия, как машино-место, можно найти не только в Гражданском кодексе РФ, но и в Градостроительном кодексе РФ. В данном случае речь идет об определенной части здания, которая предназначена для расположения транспортных средств в том случае, если границы для таких мест в зданиях и сооружениях будут описаны согласно нормам действующего законодательства и правилам системы государственного кадастрового учета, согласно пунктам 3 части 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Машино-место может быть использовано только для расположения транспортных средств на отдельных частях здания, сооружения, которые не имеют никаких специальных конструктивных ограждений. При этом, границы таких мест должны описываться согласно действующему правовому кадастровому порядку, согласно с пунктом 29 статьи 1 Гражданского кодекса РФ.

В пункте 6.2 статьи 24 ФЗ № 218 указано, что граница машино-места будет определяться в тексте документации к зданию, где оно расположено. Также границы машино-места могут дополнительно быть обозначены с помощью краски, путем ее нанесения на пол или же кровлю, в зависимости от места расположения машино-места. В рамках закона допускается использование и иных способов наглядного обозначения границ таких недвижимых объектов.

Что касается объектов незаконченных строительных работ, то в данном случае речь идет о некоем объекте незавершенного строительства, находящегося в процессе возведения. Такое здание не ставится на государственный кадастровый учет ввиду своей конструктивной незавершенности. При этом, такие объекты могут быть законсервированными или же просто не эксплуатироваться ввиду временного прекращения их строительства.

В ходе разрешения такой проблемы, как признание правомерности возводимого недвижимого объекта, потребуются определить факт того, что на

таком объекте были полностью закончены работы, связанные с возведением фундамента или же прочие, подобные виды строительных работ, согласно с нормами, указанными в абзаце 5 пункта 38 постановления Пленума ВС РФ № 25 от 2015 года.

Под понятием «единый недвижимый комплекс» следует понимать некий набор зданий, имеющих единое, общее предназначение или же сооружений, прочих вещественных объектов, обладающих прямой и неразрывной, физической или же технологической связью, включая нелинейные объекты или же размещенные объекты в рамках одного и того же участка земли в том случае, если в едином госреестре прав на недвижимое имущество было зарегистрировано право собственности на набор таких описанных объектов в целом в качестве единой вещи, имеющей формат недвижимой, согласно с нормами статьи 133.1 Гражданского кодекса Российской Федерации [14; с.10].

Далее определим, что относится к предприятию в качестве отдельного имущественного комплекса. Руководствуясь действующим на данный момент законодательством, можно определить, что предприятием является комплекс материальных ценностей, которые используются для осуществления деятельности организации, направленной на извлечение прибыли. В состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права, требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (коммерческое обозначение, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором (п. 2 ст. 132 ГК РФ).

Термин «предприятие» можно применить как к субъекту, так и к объекту права. Отличительной особенностью предприятия является то, что оно является исключительным видом недвижимого имущества, обладающим

исключительным правовым режимом, особыми условиями передачи и составом, независимо от того входит в его состав движимое имущество или нет [11, с.757].

Наравне с этим, в состав имущества организации могут включаться особые права на владение и использование интеллектуальной собственности (гранты, авторские права на произведения науки и искусства, патенты на использование «ноу-хау», изобретений). Данные нематериальные активы в финансовом выражении отражаются на балансе предприятия.

В качестве объекта прав предприятие может быть признано в формате некоего имущественного комплекса, который используется с целью осуществления предпринимательской деятельности. Согласно пункту 1 статьи 132 Гражданского кодекса РФ, предприятие может быть признано недвижимостью в формате имущественного комплекса.

Предприятие, будучи имущественным комплексом, включает в свой состав различные виды и формы имущества, которые предназначаются для осуществления деятельности предприятия. В данном случае речь идет не только о сырье, продукции, но и о сооружениях, зданиях, производственном и прочем оборудовании, земельных участках, прочих исключительных правах, в том случае, если другое не предусмотрено действующим отечественным правом или же договорами, согласно с нормами пункта 2 статьи 132 Гражданского кодекса РФ.

Сделки с таким видом недвижимости также отличаются специальным правовым режимом, что связано с необходимостью обеспечения защиты прав участников сделки, а, следовательно, и с надежностью проведения этих сделок.

В отношении предприятия могут производиться различные виды сделок, например, аренда или заключение договора о покупке и продаже промышленной земли под производственные помещения. В период проведения сделки предприятие продолжает свое функционирование,

независимо от вида деятельности, производственной или предпринимательской.

При совершении сделки с комплексом материальных ценностей юридического лица организация не заканчивает свою деятельность в качестве субъекта гражданского права. При приостановке его функционирования как субъекта гражданского законодательства такое предприятие рассматривается не как единый комплекс имущества, а как отдельные виды движимого или недвижимого имущества.

Особыми видами недвижимого имущества являются морские, воздушные суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Очевидно, что указанные объекты не имеют прочной связи с землей, но они относятся в силу прямого указания закона к недвижимому имуществу (абзац 2 п. 1 ст. 130 ГК РФ). Иногда применительно к таким объектам используется такое понятие, как условная недвижимость.

Подводя итог изложенному, можно сделать вывод о том, что недвижимое имущество – это юридическое понятие, включающее в себя недвижимые вещи в силу их естественных свойств (земельные участки, участки недр), а также вещи, прочно связанные с землей (здания, строения, сооружения, жилые, нежилые помещения, имущественные комплексы).

Глава 2 Современные подходы к определению сущности правового режима некоторых видов недвижимого имущества

2.1 Специфика гражданско-правового режима земельных участков

В СССР земельные участки находились в государственной собственности, поэтому они были исключены из гражданского оборота.

Однако принятие Конституции России в 1993 году законодательно закрепило право физических лиц владеть, пользоваться и распоряжаться земельными участками, что сделало их отдельными объектами имущественных прав (ст. 35 Конституции РФ). Государство также гарантирует защиту прав владельцев земельных участков, а также свободу их использования и заключения различных гражданско-правовых договоров с землями, которые не экспроприированы или не ограничены в обороте.

Понятие земельного участка неоднократно менялось в законах и нормативных актах Российской Федерации. Попытки сформулировать данное определение были предприняты в рамках как Гражданского кодекса Российской Федерации, так и Земельного кодекса Российской Федерации.

Так, согласно Ст.11.1 Земельного кодекса РФ, земельный участок – это недвижимое имущество, часть земной поверхности, которая находится в чьей-либо собственности.

В Федеральном законе «О государственной регистрации недвижимого имущества» под данным термином обозначается определенная часть земли, обладающая уникальными характеристиками, такими как кадастровый номер и дата его выдачи (или регистрационный номер, или кадастровый номер, присвоенный в результате отвода или разделения земельного участка), описание местоположения земельного участка с указанием его границ и площади (предоставление этих данных обязательно, если земельный участок расположен в зоне с особыми условиями использования территории), а также сведения о наличии на земельном участке других объектов недвижимого

имущества, их описание и кадастровые номера, сведения о лесах, водоемах и других природных объектах, расположенных в пределах земельного участка, категории земель и видов их использования [44].

В ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации приводятся образцы таких объектов, а также имеются ссылки на Земельный кодекс Российской Федерации, который, в свою очередь, в п. 3 ст. 3 определяет, что имущественные права владельца земельного участка, в том числе те, которые связаны с совершением сделок, регулируются Гражданским кодексом Российской Федерации, если иное не предусмотрено специальными юридическими актами. Соответственно, земельный участок может быть предметом гражданско-правовой сделки, где он не теряет своего уникального характера и остается невозобновляемым природным ресурсом, поэтому в рамках закона признается принадлежащим общественному достоянию независимо от личности его владельца.

В силу двойственности его правовой природы можно наблюдать слияние норм гражданского права, касающихся сделок с земельными участками, а также декларативных норм публичного права в Земельном кодексе Российской Федерации [1, с.262].

Так, к примеру, пунктом 1 статьи 263 Гражданского кодекса РФ предусмотрено, что собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка.

Объекты, включенные в понятие «недвижимое имущество», занимают особое место среди объектов гражданского оборота. Статья 130 Гражданского кодекса Российской Федерации указывает перечень объектов недвижимых вещей. Помимо границ земельного участка, С.Ю. Стародумова включает в перечень этих атрибутов также природные, антропогенные и фактические (физические) характеристики [36, с.53].

Исходя из их структуры, объекты недвижимого имущества делятся на простые и сложные [34, с.217]. Следует отметить, что классифицировать вещи по этому критерию сложно, поскольку в Гражданском кодексе Российской Федерации не указано, какой предмет недвижимого имущества может быть признан простой или сложной вещью. Юридический акт не уточняет, является ли земельный участок с домом, принадлежащий одному владельцу, простой вещью, или этот объект может быть признан сложной вещью, если собственниками земли и дома являются разные лица.

П. 2 ст. 261 Гражданского кодекса Российской Федерации гласит, что право собственности на земельный участок распространяется на поверхностный (почвенный) слой, водоемы и растения, расположенные в установленных пределах определенного участка. В то же время следует отметить, что земельный участок, являясь рукотворным объектом недвижимого имущества, после его ввода в эксплуатацию приобретает статус земельного участка, являющегося природным объектом. Антропогенные объекты должны включать искусственные здания, сооружения, неотделимые от земельного участка, которые в совокупности образуют сложную вещь (ст. 134 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В соответствии с п. 5 ст. 1 Земельного кодекса Российской Федерации судьба земельного участка не может быть изменена без неотделимых от него объектов. Особое правовое положение занимает искусственный земельный участок. Этот вид недвижимого имущества является особенным, поскольку он относится к категории естественных земельных участков независимо от антропогенного характера его создания.

Следует отметить, что часто недвижимые вещи, обладающие антропогенными характеристиками, являются не только сложными, но и составными, т.е. состоящими из комбинации недвижимых вещей (например, футбольное поле). Особым примером является единый недвижимый комплекс (МСЖД), представляющий собой совокупность зданий,

сооружений и других объектов, объединенных общим назначением и неразрывно связанных физически или технологически.

Физический признак объекта недвижимого имущества выражает фактическое существование земельного участка в установленных пределах, площади и координатах, представляющего собой часть индивидуально идентифицируемой земной поверхности на территории Российской Федерации.

В свою очередь, юридический признак объекта недвижимого имущества означает, что государство признает земельный участок недвижимой вещью, объектом имущественных прав и переводит его в категорию земель (целевое назначение).

Согласно п. 3 ст. 1 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимого имущества», земельный участок по своей природе является недвижимым имуществом, независимо от того, зарегистрирован он или нет. Верховный суд Российской Федерации в своем постановлении от 4 августа 2016 г. № 4-АПГ16-11 указал, что отсутствие регистрации права собственности на землю не препятствует проведению государственной кадастровой оценки [13]. Докладчик Александров В. подал апелляционную жалобу в Верховный суд Российской Федерации с просьбой отменить приказ Министерства экологии и природопользования Московской области от 26 ноября 2013 г. № 564-РМ. Он владел земельным участком, но не успел зарегистрировать право собственности вовремя и в установленном законом порядке на вновь выделенные земельные участки, тогда как Министерство экологии и природопользования Московской области издало приказ о выделении этих земельных участков в Воскресенский муниципальный район. Докладчик считает, что данное распоряжение является незаконным, поскольку на момент утверждения результатов оценки и внесения в государственный кадастр недвижимого имущества право собственности на эти земельные участки не было зарегистрировано в установленном законом

порядке, а кадастровая стоимость созданных земельных участков приводит к уплате более высоких налогов на землю.

Исследователи спорят о том, зависит ли наличие юридического признака недвижимой вещи от необходимости государственной регистрации земельных участков. Ученые К.И. Скловский и Б.М. Гонгало придерживаются прямо противоположных мнений. К.И. Скловский в своей монографии приводит примеры судебных решений, подтверждающих необходимость государственного признания и, следовательно, правовой охраны объектов недвижимого имущества [33, с.64]. Б.М. Гонгало считает, что недвижимое имущество является физическим понятием, поэтому факт государственной регистрации не оказывает никакого существенного влияния [10].

Государственная регистрация права собственности на земельный участок выражается в признании государством возникновения, ограничения (обременения), передачи или прекращения права собственности на земельный участок. Этот правовой акт удостоверяет права владельца и защищает их от нарушений третьими лицами. С этой целью законодатель разработал единый информационный электронный реестр (ЕГРН), содержащий описание объектов недвижимого имущества и информацию о праве собственности на них.

По мнению С.П. Гришаева, гражданско-правовые сделки с земельными участками имеют иной правовой статус, и часто правовые нормы нарушают принцип ст.1 Земельного кодекса Российской Федерации, касающийся общей судьбы вещи, т.е. земельного участка и расположенного на нем недвижимого имущества [12]. Ученый считает, что принцип общей судьбы земельного участка, заявленный в Земельном кодексе Российской Федерации, носит декларативный характер, в соответствии с чем он не подлежит исполнению в рамках современного законодательства и представляет собой отдаленную перспективу развития гражданского права в России.

Статья 1 Земельного кодекса Российской Федерации носит декларативный характер, и ее принцип общей судьбы вещи, то есть земельного участка и неотделимых объектов недвижимого имущества, трудно реализовать [52]. Современная проблема заключается в том, гражданский оборот, связанный с недвижимыми вещами, законодатель рассматривает с двух точек зрения: прежде всего, рассматриваются как недвижимые объекты, которые могут самостоятельно участвовать в гражданском обороте, и, во-вторых, они рассматриваются как физически и юридически связанные виды недвижимого имущества. По мнению Н.Ю. Чаплина, систематизация объектов недвижимого имущества облегчит навигацию в гражданском законодательстве; в частности, мы предлагаем разделить нормы, относящиеся непосредственно к земельным участкам [49].

Подводя итоги, независимо от правоотношений, в которых земельный участок участвует в качестве объекта, по сути, это особый природный ресурс, и ключевой задачей правительства является его правовая защита. Хотя земельный участок может быть предметом гражданско-правовой сделки, он не теряет своего уникального характера и остается ограниченным и невозобновляемым природным ресурсом; следовательно, он признается принадлежащим общественному достоянию независимо от личности его владельца.

2.2 Специфика гражданско-правового режима жилых помещений

Во времена существования СССР каждое учреждение использовало различную систему нумерации для идентификации земельных участков и объектов благоустройства. Не существовало системы для обобщения информации об улучшениях, расположенных на конкретном земельном участке, за исключением адресной информации в каждом кадастре. Расположение границ участков под существующими зданиями часто не регистрировалось.

Система регистрации, унаследованная от советских времен, остается практически неизменной и в современные дни она была дополнена новыми законодательными требованиями. Одним из таких изменений является принятие федерального закона «О государственной регистрации недвижимости», который позволил зарегистрировать и защитить права собственности, предусмотренные Гражданским кодексом 1991 года (с поправками, внесенными в 2001 году) в отношении сельских и городских земель и других положений, в Едином государственном реестре собственности (ЕГРП), которым управляет Министерство юстиции.

В рамках современного законодательства жилое помещение – это изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом [19, с.224]. Чаще всего таким объектом является жилой дом, используемый для удовлетворения жизненных потребностей человека. В ст. 40 Конституции Российской Федерации обозначается гарантированная законодательными актами возможность для каждого гражданина быть обеспеченным постоянным жильем.

В 2016 году к объектам недвижимого имущества, регулируемых Гражданским кодексом стали относиться жилые и нежилые помещения, а также части зданий или сооружений (парковочных мест), предназначенные для размещения транспортных средств.

Жилым признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан, то есть отвечает установленным санитарным и техническим нормам и иным требованиям законодательства (ч. 2 ст. 15 ЖК РФ).

Также в данном документе используется понятие «место жительства», под которым подразумеваются дом, квартира, комната, другое жилое помещение, в котором гражданин проживает как собственник на постоянной основе или на другом основании, предусмотренном законодательством Российской Федерации (в частности, договор аренды или субаренды). Конституционный Суд РФ в одном из своих положений указал, что место

жительства связано с особым правовым статусом, вытекающим из регистрации граждан РФ по месту жительства[25;с.24].

На вопрос об отнесении объектов незавершенного строительства к недвижимому имуществу дается утвердительный ответ, если имеется прочная связь с землей, то есть снова используется критерий физических свойств недвижимой вещи. С самовольным строительством ситуация несколько иная в свете того факта, что такой объект вообще не должен рассматриваться в рамках гражданского права. Такой объект требует дополнительного решения о возможности его существования и потенциальном возникновении статуса объекта гражданского права. Следовательно, определение статуса несанкционированного здания как объекта недвижимости напрямую зависит от решения о допустимости его существования и его трансформации из самовольного строительства в объект недвижимости. Можно сделать выводы о том, что самовольное здание может быть признано недвижимым имуществом, если оно имеет прочную связь с земельным участком, и в то же время принимается решение о возможности его признания объектом гражданского права.

Отнесение жилых помещений к категории недвижимого в силу закона является юридическим критерием[2, с.201]. С одной стороны, очевидно, что государство в соответствии с этим критерием классифицирует данные объекты как недвижимость из-за их важности и высокой стоимости, однако в правовом акте в то же время оговариваются мотивы для классификации этих объектов как недвижимости. Следует отметить, что даже в этой категории происходят изменения, например, исключаются космические объекты. В свете запуска частных космических объектов их исключение из списка объектов недвижимости представляется сомнительным. Кроме того, здания и сооружения на арендованной земле, несмотря на временный характер их существования, регистрируются как недвижимое имущество.

Для сравнения, в Германии, согласно Закону от 15 марта 1951 года (с поправками от 7 июля 2009 года) «О собственнике жилых помещений и

праве долгосрочного пользования жилыми помещениями» владельцы отдельных жилых и нежилых помещений признаются участниками долевого владения зданиями (многоквартирным домом или зданием, используемым не для жилых целей) [18]. Однако право каждого владельца помещения на участие в гражданских отношениях рассматривается как «особая жилищная собственность».

Дома и квартиры могут находиться в собственности физических и юридических лиц, включая муниципалитеты и жилищные кооперативы.

Муниципалитеты самостоятельно управляют домами и квартирами, находящимися в их собственности. В рассматриваемом случае возникает категория «муниципальные квартиры», которые всегда сдаются в аренду. В последние года количество муниципальных квартир в России продолжает сокращаться. Часть старых домов была возвращена семьям первоначальных владельцев. Другие дома приватизированы - отдельные квартиры продаются арендаторам в собственность или целые дома продаются юридическим лицам.

Существуют и жилищно-строительные кооперативы, где кооператив является владельцем дома, а квартиры сдаются в аренду членам кооператива. Аренда квартир регулируется уставом кооператива и Гражданским кодексом. Пользователи отдельных квартир – члены кооператива – платят арендную плату за жилье, которая складывается в основном из расходов на администрирование, техническое обслуживание и ремонт, а также включает погашение кредита, предоставленного кооперативу на строительство дома, если он еще не был выплачен.

В дополнение к муниципальным домам и домам, разделенным на принадлежащие квартиры, существуют также дома, которые полностью принадлежат частному владельцу.

Покупка дома или квартиры заключается письменным договором купли-продажи между продавцом и покупателем. Покупатель не становится владельцем дома или квартиры в момент подписания договора купли-

продажи, а только путем регистрации права собственности в Едином государственном реестре недвижимости (п. 2. ст. 223 ГК РФ). Весь процесс регистрации права собственности на недвижимость по договору купли-продажи может занять до нескольких месяцев, в зависимости от обстоятельств.

Квартиру чаще всего можно арендовать в городе у другого владельца. Основным нормативным актом, регулирующим аренду квартиры и различные ситуации, связанные с арендой квартиры, является Гражданский кодекс.

Договор аренды квартиры заключается на основании заключения письменного договора аренды. С юридической точки зрения, лицо, которое арендует квартиру и будет в ней жить, является арендатором квартиры, а владелец дома или квартиры арендодателем. Договор аренды, согласно закону, должен содержать следующие данные:

- назначение квартиры и ее принадлежностей и степень их использования. Это означает: точный адрес, номер квартиры в доме, этаж, количество комнат в квартире, принадлежности (ванная и туалет), другие помещения, которые принадлежат квартире (например, балкон, подвал). Степень использования означает, что некоторые помещения могут принадлежать одной квартире, некоторые могут быть общими для использования несколькими квартирами,

- метод расчета арендной платы и платежей за услуги, связанные с использованием квартиры, которые арендатор согласовывает с арендодателем и которые связаны с использованием квартиры (например, оплата за центральное отопление и горячее водоснабжение, вывоз мусора, пользование лифтом, канализацию и т.д.);

- способ оплаты арендной платы и платежей за услуги, связанные с использованием квартиры, период, на который заключен контракт: будь то на фиксированный период аренды или на неопределенный период (дата

расторжения не установлена, контракт остается в силе до тех пор, пока он не будет расторгнут по соглашению или расторжению договора).

В случае срочного контракта можно закрепить в контракте возможность его продления после выполнения согласованных обязательств.

Договор аренды также может быть заключен на период выполнения работ для арендодателя, который включает в себя следующие положения: положения о сумме депозита, любые специальные договоренности, согласованные между арендодателем и арендатором. Это может быть, например, способ оплаты ремонта в квартире, уборка помещений за пределами квартиры, возможность и условия продления срока аренды. Однако невозможно договориться о чем-то, что противоречит положениям закона. Например, в договоре аренды, в отличие от закона, не может быть указан срок уведомления, возможность расторжения договора аренды квартиры без разрешения суда, запрет на прием посетителей и т.д.

В качестве приложения к договору аренды обычно составляются и другие документы:

- регистрационный лист, который используется для расчета арендной платы; в нем перечислены лица, которые проживают с арендатором в квартире.

- протокол о передаче квартиры, в котором указан день передачи квартиры и состояние квартиры (например, оборудование квартиры, состояние счетчиков тепла, горячей воды, холодной воды и т.д.) и необходимость ремонта, подлежащего оплате арендодателем.

Закон позволяет арендодателю при заключении договора аренды требовать от арендатора внесения депозита, который означает внесение денежных средств для обеспечения арендной платы и оплаты услуг, связанных с использованием квартиры, а также для оплаты других обязательств арендатора в связи с арендой квартиры.

Арендодатель не может использовать средства, предоставленные в качестве депозита, ни для каких целей, а только для погашения дебиторской

задолженности по арендной плате и оплаты услуг, связанных с использованием квартиры, или для оплаты других обязательств арендатора, если они признаны судом или арендатором в письменной форме. Это, в частности, возмещение расходов на мелкий ремонт и расходов, связанных с текущим обслуживанием квартиры.

Арендатор квартиры имеет следующие основные права и обязанности:

– право проживать в квартире и пользоваться общими помещениями дома (подвал, чердак, коридоры и т.д.) в соответствии с правилами, изложенными в договоре аренды,

– право пользоваться услугами, связанными с использованием квартирой (например, водоснабжение, тепло и горячая вода, канализация, вывоз мусора, лифт и т.д.),

– обязательство оплатить согласованную сумму и дату аренды,

– обязательство использовать квартиру и места общего пользования дома надлежащим образом и с уважением прав других жильцов и арендодателя,

– обязательство незамедлительно уведомлять арендодателя о дефектах в квартире и необходимом ремонте, который должен быть оплачен арендодателем, и нести ограничения на использование квартиры при проведении ремонта.

Арендодатель имеет следующие права и обязанности:

– обязательство передать арендатору квартиру в состоянии, пригодном для надлежащего использования,

– обязательство обеспечить арендатору полное и беспрепятственное осуществление прав, связанных с использованием квартиры,

– право на проведение строительных работ в квартире, с согласия арендатора,

– право войти в квартиру для того, чтобы проверить состояние квартиры.

В Российской Федерации существует несколько способов определения размера арендной платы за квартиру.

Во-первых, договорная арендная плата определяется по взаимному согласию между арендодателем и арендатором квартиры. Эта арендная плата не регулируется никакими нормативными актами и может быть определена в любом размере. Возможно увеличение договорной арендной платы в порядке, предусмотренном соглашением между арендодателем и арендатором квартиры.

Во-вторых, регулярная арендная плата применяется к квартирам, в отношении которых договор аренды был заключен в предыдущие годы, т.е. в основном к квартирам, арендованным по более ранним договорам аренды. Она состоит из максимальной базовой ежемесячной арендной платы, которая устанавливается за 1 м² площади квартиры, в зависимости от категории площади квартиры, ассортимента аксессуаров и способа отопления.

Например, арендная плата от кооперативных квартир включает в себя фактическую стоимость дома и квартиры, в частности, стоимость ремонта. Кроме того, эта арендная плата также включает погашение кредита, предоставленного кооперативу государством на строительство кооперативных домов.

В дополнение к арендной плате арендатор оплачивает услуги, связанные с использованием квартиры. Эти услуги включают подачу тепла и горячей воды, подачу питьевой воды и удаление сточных вод через общественную канализацию (водопровод, канализационные стоки), удаление золы и мусора, пользование лифтом, уборку и освещение мест общего пользования дома, и прочистку дымоходов; в квартирах с пониженным качеством это также удаление сточных вод и очистка выгребной ямы. За эти услуги арендатор ежемесячно вносит депозит. Сумма авансов для оплаты услуг, связанных с использованием квартиры, взимается один раз в год в соответствии с фактическими расходами и количеством людей, проживающих с арендатором. Образовавшаяся задолженность оплачивается

арендатором квартиры, переплату арендатору выплачивает арендодатель. Если в квартире установлены счетчики потребления тепла и горячей воды, часть оплаты за услуги закладывается в бюджет в соответствии со значениями, определенными этими счетчиками.

Договор аренды может быть расторгнут любым из следующих способов и на следующих условиях:

- истечение указанного срока, в том случае, если договор аренды был заключен на определенный срок и стороны не договорились о его продлении. В таком случае арендатор не имеет права на альтернативную квартиру или на альтернативное жилье;

- прекращение выполнения работ арендатором, в случае, если договор аренды был заключен на время выполнения работ арендатором. Договор аренды прекращается в последний день календарного месяца, следующего за месяцем, в котором арендатор прекращает выполнять работу для арендодателя без серьезной причины с его стороны. Если арендатор перестал выполнять работу для арендодателя по серьезным причинам, аренда квартиры не заканчивается, а превращается в аренду на неопределенный срок;

- письменное соглашение о прекращении аренды между арендодателем и арендатором в любое время;

- письменное уведомление арендатора в этом уведомлении должен быть указан период, когда срок аренды истекает. Срок уведомления начинается в первый день месяца, следующего за месяцем, в котором уведомление было вручено другой стороне;

Особую роль играют права несовершеннолетних детей на жилое помещение. Согласно ст. 20 ГК Российской Федерации право пользования ребенка определяется на основе места жительства их законных представителей: родителей или опекунов.

Согласно положениям Жилищного кодекса РФ, совместное проживание несовершеннолетнего ребенка вместе с родителями не требует

согласия арендодателя в случае, если право на жилое помещение вытекает из договора аренды жилого помещения. В такой ситуации также не является обязательным соблюдение требований к нормам полезной площади, приходящейся на одного человека. В результате такого регулирования несовершеннолетний приобретает право на проживание в жилом помещении, в котором проживают его родители, и для его регистрации в этом помещении не требуется согласия владельца – достаточно только заявления родителей.

Особая защита права на проживание в жилом помещении, принадлежащем одному из родителей несовершеннолетнего лица, нашла свое отражение в толковании статьи 31 ГК РФ. В соответствии со статьей 31 указанного Кодекса, в случае прекращения семейных отношений с владельцем жилого помещения бывший член семьи теряет право пользования этим помещением. На основании этого положения была сформирована судебная категория, согласно которой в случае, если после развода ребенок проживает с родителем, которому была предоставлена опека над ребенком и который не имеет доли в собственности жилого помещения, не может рассматриваться как член семьи владельца собственности. Этот подход вызвал широкую критику, но, тем не менее, позиция юристов в этом отношении кардинально изменилась только в 2009 году, когда Верховный суд постановил, что расторжение брака родителей не влияют на права ребенка (статья 55 и статья 63 КР РФ), включая права на жилье. Такое положение Верховный Суд обосновал тем, что в соответствии с положениями Закона, касающимися ответственности родителей за воспитание и развитие детей, их обязанностью является забота о здоровье, физическом, психическом, духовном и моральном развитии детей.

В соответствии со ст. 28 УК РФ право на совершение юридических действий от имени несовершеннолетних в возрасте до четырнадцати лет принадлежит родителям или опекунам. Для совершения юридических действий (за исключением случаев, предусмотренных законом) лиц в возрасте от 14 до 18 лет требуется согласие родителей или опекунов.

Однако в некоторых случаях только воли или согласия законных представителей ребенка недостаточно для совершения какого-либо юридического действия. Эти исключения определены в ст. 21 ГК РФ. В соответствии с этим положением законный представитель без предварительного согласия органа опеки и попечительства не имеет права совершать сделки, направленные на аренду, безвозмездное использование, удержание имущества несовершеннолетнего, распоряжение таким имуществом (в том числе путем обмена или дарения), разделение его имущества или выделение в нем доли, а также осуществление любых других действий, приводящих к снижению стоимости имущества несовершеннолетнего.

Одновременно предусматривается, что распоряжение имуществом, принадлежащим несовершеннолетнему, недопустимо, за исключением случаев, когда это обусловлено принудительным взысканием на основании и в порядке, установленном законом (включая взыскание по предмету ипотеки), распоряжением по договору аннуитета (если договор в пользу несовершеннолетнего), распоряжением жилым помещением в случае смены места жительства (при условии, что жилищные условия несовершеннолетнего не ухудшаются) и в случае чрезвычайных ситуаций (необходимость покрытия расходов на медицинское обслуживание и т.д.), если этого требует интерес несовершеннолетнего.

В соответствии с другими нормами, содержащимися в законе «Об опеке и попечительстве», родители должны получить согласие органов опеки и попечительства в случае распоряжения квартирой или другим жилым помещением, если оно является собственностью несовершеннолетнего ребенка или если ребенок имеет долю в собственности [41].

В случае обнаружения факта распоряжения жилыми помещениями без предварительного согласия компетентного органа, данная организация должна незамедлительно обратиться в суд от имени несовершеннолетнего на тему расторжения договора в соответствии с гражданским

законодательством. Исключение составляют случаи, когда такой договор заключен в пользу несовершеннолетнего. При расторжении договора имущество, принадлежащее несовершеннолетнему лицу, подлежит возмещению, а убытки сторон договора должны покрываться законным представителем, приведшим к заключению незаконного договора, в размере и порядке, установленном гражданским законодательством.

Говоря о выселении несовершеннолетнего из жилого помещения, можно выделить три ситуации. Во-первых, когда ребенок живет с родителями в жилом помещении и владеет им. Во-вторых, когда ребенок живет с родителями в жилом помещении, но не владеет какой-либо долей владения помещением. И третья ситуация, когда родители вместе с несовершеннолетним ребенком живут в помещении по договору социальной аренды.

Говоря о выселении гражданина, можно отметить, что никто не может быть выселен из жилого помещения или быть ограничен в праве пользоваться жилым помещением, за исключением случаев, указанных в законодательстве. Лицо, владеющее жилым помещением, может быть лишено права жить в таком помещении только в случае передачи права собственности.

Поскольку распоряжение имуществом, принадлежащим несовершеннолетнему, подлежит дополнительному контролю со стороны государственных органов, права ребенка в такой ситуации защищены от их нарушения законными представителями и другими лицами.

В тех случаях, когда несовершеннолетний проживает вместе со своими родителями в жилом помещении, его право на проживание зависит от прав его родителей (или одного из родителей) на проживание в этом помещении. Это вытекает из положений ст. 679 УК РФ, поэтому законодательный орган исключает возможность выселения несовершеннолетнего ребенка из помещения, в котором проживают его родители. Однако в случае выселения родителей из жилого помещения или прекращения права родителей на

проживание в этом помещении ребенок должен покинуть данное мест вместе с родителями.

Единственный случай, когда законодатель допускает выселение родителей из помещения с сохранением права ребенка на проживание в этом помещении, касается случаев, когда семья проживает в помещении по договору социальной аренды. Цель такого выселения, однако, состоит не в том, чтобы обеспечить в будущем въезд опекуна вместе с подопечным в это помещение, а в том, чтобы обеспечить возвращение в него детей, оставшихся без родительской опеки, после окончания опекуинства.

Таким образом, жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан, то есть отвечает установленным санитарным и техническим нормам и иным требованиям законодательства. В Российской Федерации представлено множество законов, содержащих нормы, позволяющие эффективно защищать права несовершеннолетних на проживание.

2.3 Специфика гражданско-правового режима коммерческой недвижимости

Коммерческая недвижимость – это недвижимость, предназначенная для ведения предпринимательской деятельности, которая приобретается с целью самостоятельного ведения бизнеса или получения выгоды в виде дохода от аренды. В эту категорию входят служебные помещения, офисы, склады, такие как галереи или гостиницы [3, с.86]. Главная особенность данных зданий представлена в том, что они имеют нежилое назначение. Однако нередко коммерческая недвижимость не является отдельным зданием. Девелоперы часто строят жилые комплексы, в которых здания выполняют несколько функций. Обычно на первом этаже создаются

коммерческие и служебные помещения, а на следующих этажах жилые, а иногда и офисные помещения.

В гражданском кодексе подчеркивается, что под данным понятием подразумеваются здания и прилегающие сооружения, которые используются исключительно в деловых целях. Данный термин является неточным, поскольку его легко можно спутать с концепцией торговой недвижимости, которая, однако, является лишь подмножеством коммерческой недвижимости.

В зависимости от использования того или иного места коммерческую недвижимость можно разделить на следующие виды.

Во-первых, офисная недвижимость – это помещения, которые приспособлены для индивидуальных нужд и требований работников.

Офисные здания можно различить по их высоте или количеству этажей – низкие (менее 7 этажей), средние (от 7 до 25 этажей) или высокие офисные объекты (более 25 этажей), включая небоскребы (более 40 этажей). Однако чаще офисы классифицируются в соответствии с состоянием индивидуальной недвижимости. Существует три основные категории – А, В и С. Категории определяются возрастом здания, оборудованием, общим эстетическим впечатлением и инфраструктурой. Эти категории или классы также служат основой для создания стоимости недвижимости и, следовательно, определяют размер арендной платы.

Офисные помещения класса «А» – это новейшие объекты недвижимости с высокими стандартами качества и удобствами, а также очень хорошим транспортным сообщением, поскольку они часто расположены в очень привлекательных местах, таких как городские центры и деловые районы. Они не должны испытывать недостатка в современных системах отопления и охлаждения с достаточной производительностью, волоконно-оптических кабелях, лифтах или наличии подземной парковки. Пользователи готовы платить арендную плату за такие помещения выше среднего.

Офисные помещения класса «В» находятся на уровень ниже категории А с точки зрения местоположения, удобств и услуг. Сюда входят объекты недвижимости в пригороде или объекты, предлагающие только меньшие площади. Со временем старые офисы класса «А» также попадут в эту категорию за то, что они не соответствуют современным техническим тенденциям, поскольку недавно не подвергались реконструкции. Их преимуществом является более выгодная арендная ставка по сравнению с категорией А.

Офисные помещения класса «С» пользуются спросом, в первую очередь, из-за более низких арендных ставок (часто ниже средних для конкретного района), если арендаторы согласны с более низкими стандартами. Зданиям обычно от 15 до 25 лет, часто не хватает современного ремонта, и сдавать их в аренду сложнее всего. Они могут быть расположены, например, в промышленных районах городов и, следовательно, предоставляют владельцам возможности для дальнейшей перепланировки и модернизации.

Другим типом офисных помещений являются коворкинг-офисы, куда входят офисные помещения, совместно арендуемые и используемые людьми из разных компаний. В то же время они имеют необходимое техническое оборудование, а также оборудованы кухней, конференц-залом или кафе. Чаще всего такие помещения арендуют фрилансеры, то есть люди, работающие самостоятельно и независимо, а также им могут пользоваться, например, юристы, бизнесмены, правоведы, графические дизайнеры, программисты, журналисты и представители некоммерческих организаций.

Коворкинг-офисы часто расположены в центре города с хорошим доступом к различным учреждениям, таким как банки, почтовые отделения или конторы. Арендная плата выплачивается ежемесячно и варьируется в зависимости от оборудования и предоставляемых услуг.

Коворкинг также может быть интересен крупным бизнес-компаниям. Это позволяет им, например, открыть небольшой филиал в другом городе с

гораздо меньшими затратами, чем пришлось бы потратить на аренду отдельного офиса. Соответственно, компании могут в краткосрочной перспективе расширить вместимость своих бизнес-помещений, организовать обучение для клиентов за пределами своих собственных офисов, обеспечить себя очень представительными и удобными помещениями для встреч за пределами штаб-квартиры своей компании и т.д.

Международная классификация офисных зданий представляет собой разделение на инвестиционную, институциональную и спекулятивную офисную недвижимость. Инвестиционная недвижимость уникальна своим стратегическим расположением, первоклассным дизайном и техническими решениями, надежными арендаторами и отличным оперативным управлением. Эти объекты выделяются не только в пределах своих собственных мегаполисов, но и на международном уровне. Инвестиционные объекты обычно оснащены самыми современными системами. Отделка зданий выполнена на самом высоком уровне, чтобы предоставить посетителям максимальное разнообразие и качество.

Институциональные объекты привлекают внимание крупных инвесторов. Эти здания находятся на среднем уровне проектирования и строительства, а также расположены скорее в мегаполисах.

Спекулятивные офисные объекты возводятся в соответствии с общепринятыми практиками без использования исключительных материалов или уникальных методов строительства. Это подчеркивает функциональность здания в противовес эстетике и дизайну. Название этих объектов обусловлено спекулятивным интересом застройщика, который полагается на такой большой спрос на определенном рынке, что берет на себя риск строительства без предварительно согласованных договоров аренды.

Во-вторых, торговая недвижимость развивается очень динамично из-за демографических изменений и технологического прогресса, который влечет за собой развитие электронной коммерции и связанной с ней доставки на

дом. Торговые здания можно разделить в зависимости от их конфигурации и размера. В первую очередь проводят различие между отдельно стоящими торговыми единицами, которые представляют традиционные торговые форматы, такие как супермаркет, гипермаркет, магазин со скидками, специализированный магазин, круглосуточный магазин и универмаг, и объединенными единицами, которые являются частью более крупного комплекса, часто называемого торговым центром.

В-третьих, к недвижимости для свободного назначения можно отнести объекты, адаптированные под специфику торговых центров, аптек, магазинов и аптек. В этом случае здания обычно предоставляют доступ к большому количеству свободного пространства. Минимальный срок аренды коммерческой недвижимости обычно составляет несколько лет.

Сюда же относятся помещения, которые частные лица и домохозяйства хотят использовать в деловых целях. Стоимость использования таких помещений в течение заранее определенного периода обычно называется арендной платой. Арендная плата может быть выражена ежегодно или ежемесячно в единицах рублей за кв.м арендуемой площади или всей суммы, например, за аренду жилья. Цена аренды предоставляет информацию о текущей рыночной стоимости застроенного помещения и определяет текущий баланс спроса и предложения на него. Менее распространенная жилая недвижимость включает, например, передвижной дом, дом на колесах или плавучий дом.

Следующим сегментом рынка является логистическая и промышленная недвижимость. Промышленная недвижимость включает в себя производственные и складские здания. Эти свойства могут быть использованы для исследований, производства, хранения или распределения товаров. Индустриальные парки также могут использоваться компаниями, предоставляющими услуги по производству, транспортировке и хранению, а также химическими заводами, фабриками-изготовителями, аэропортами или продовольственными сетями. Они также могут представлять собой удобное

сочетание производственных, транспортных и складских мощностей в одном месте. В большинстве случаев такие услуги не требуются (и, следовательно, не предлагаются) арендаторам.

Гостиничная недвижимость представляет собой краткосрочную аренду отелей, мотелей, роскошных курортов или конференц-залов для гостей, путешественников или отдыхающих туристов. Для таких помещений характерна краткосрочная аренда и сезонность спроса. Высокий сезон спроса обычно приходится на лето, когда большинство людей путешествуют в отпуске, и отели принимают разные типы клиентов – от местных жителей до иностранных туристов. Межсезонный период часто характеризуется, наоборот, низкими ценами на аренду, поскольку существует низкий спрос. В остальное время года отели в основном используются для деловых поездок или компании могут проводить здесь конференции для своих сотрудников, клиентов и инвесторов.

Исходя из вышесказанного, основными участниками рынка коммерческой недвижимости являются 4 основные группы субъектов – девелоперы, инвесторы, компании по управлению недвижимостью и арендаторы.

Девелоперы занимаются строительством совершенно новой застройки или покупкой существующего здания, а также его последующей реконструкцией в рамках проекта застройки.

При покупке коммерческой недвижимости девелоперы обычно сотрудничают с другой группой субъектов – с компаниями, занимающимися инвестированием в недвижимость, которые организуют продажу вновь построенных бизнес-единиц. В крупных городах они уделяют особое внимание инновационным формам строительства, которое обогащает имидж города, предлагая новые уникальные решения для рынка недвижимости.

Другим субъектом рынка коммерческой недвижимости являются инвесторы, иногда выступающие одновременно в качестве владельцев отдельных коммерческих помещений. Компании могут инвестировать в

недвижимость по целому ряду причин, в зависимости от конкретных стратегий. Размер инвестиций в недвижимость зависит от отношения инвестора к риску, а также от временного горизонта. В то же время они могут делать так, чтобы диверсифицировать свои финансовые ресурсы. Доход от коммерческой недвижимости также может выполнять функцию хеджирования, поскольку он может служить защитой от волатильности фондового рынка или роста цен на потребительские товары.

Компании по управлению недвижимостью выступают в качестве третьей стороны. Как правило, они отвечают за управление недвижимостью, которая принадлежит другой организации (застройщику или компании-владельцу), и осуществляют надзор за повседневной эксплуатацией всех видов коммерческой недвижимости. В частности, управление недвижимым имуществом включает в себя исследование рынка (например, отбор потенциальных арендаторов), составление договоров аренды и обеспечение подписей от имени владельцев недвижимости, сбор арендной платы, финансовые и административные услуги, регулярное техническое обслуживание недвижимости, включая необходимые модификации здания, закупку и выполнение необходимого ремонта недвижимости, дизайн интерьера и управление проектами, составление бюджета и надзор за их соблюдением, прекращение отношений с арендаторами и, при необходимости, управление выселением арендаторов.

Управляющие недвижимостью предоставляют услуги как инвесторам и застройщикам, так и арендаторам. Эти компании должны в совершенстве знать и соблюдать правовые нормы, связанные с отношениями аренды. Владельцы коммерческой недвижимости платят управляющим недвижимостью плату пропорциональную часть арендной платы, получаемой от находящейся в управлении недвижимости. Владельцы недвижимости нанимают компании по управлению недвижимостью по целому ряду причин. Некоторые девелоперские или инвестиционные компании могут иметь в своем портфеле несколько объектов, сдаваемых в

аренду, и не располагают достаточным объемом человеческих ресурсов и временем для проведения экспертизы или обслуживания недвижимости и работы с арендаторами.

Последняя, не менее важная группа – это арендаторы коммерческих помещений [35]. Арендодатель, с другой стороны, обязан оставить помещения арендатору, чтобы он мог использовать их по согласованной или обычной цели. С другой стороны, арендаторы должны поддерживать помещения в таком состоянии, чтобы они могли служить согласованной цели, обеспечивать бесперебойное использование помещений арендатором в течение срока сдачи в аренду.

Арендаторов коммерческой недвижимости можно разделить по отдельным сегментам рынка – арендаторы офисных помещений, арендаторы торговых площадей, арендаторы промышленной недвижимости и арендаторы/гости отелей.

Все вышеперечисленные категории представляют собой распространенные виды коммерческой недвижимости. Однако в современной научной литературе существуют и другие типологии коммерческой недвижимости, которые инвесторы строят и которыми владеют. Например, к такой недвижимости относятся помещения специального назначения. К этой категории относятся, например, парки развлечений, спортивные площадки, автостоянки, стадионы, театры, фермы, зоопарки и различные другие объекты.

Глава 3 Актуальные проблемы гражданско-правового оборота недвижимого имущества

3.1 Проблемы применения срока исковой давности по иску о признании права собственности на недвижимое имущество

В соответствии со ст. 34 Конституции РФ право собственности на недвижимость охраняется законодательством, а интересы собственников защищаются в суде. Для защиты права собственности существует множество способов.

К вещно-правовым способам защиты права собственности относится виндикационный иск, который позволяет истребовать вещь собственника из незаконного владения лица, не являющегося собственником. Негаторный иск, позволяющий устранить препятствия для осуществления собственником своих правомочий, не связанных с прекращением владения. Защищать права граждан можно путем признания их прав, что широко используется в процессе защиты имущественных прав.

Первый способ защиты реализуется в случае лишения права владения недвижимым имуществом в виде виндикационного иска. Согласно статье 301 ГК РФ, собственник имеет право истребовать свою собственность из незаконной собственности. Владелец имущества, лишённого права владения, может обратиться в суд с иском.

Истец должен доказать, что он является собственником имущества, находящегося у ответчика. Согласно статье 302 Гражданского кодекса РФ ответчик имеет право на возражение против изъятия имущества из своего владения, если он не знал о том, что это имущество является его собственностью. Объектом таких исков может быть только индивидуальная вещь, которая сохранилась в натуре на момент подачи иска [9].

Момент истечения срока давности по иску все еще остается спорным. Проблема заключается в том, как отсчитывается срок давности по иску о

взыскании долга. На сегодняшний день существует два подхода по определению срока давности искового заявления. Первый, кто регистрирует право собственности в Единый государственный реестр недвижимости. Например, Калининский районный суд Тюменской области отказал Хрущевой в иске о самовольном реконструировании жилого дома, возложив на нее обязанность вернуть дом в прежнее состояние [10].

В 2002 году она покинула свой дом, а в июне 2019 года планировала завещать свою долю. Нотариус объяснила это тем, что имущество не было зарегистрировано в Росреестре. В дальнейшем стало известно о том, что Татьяна Голых заняла часть дома и построила новые строения.

В данном случае истцом, выехавшим в 2002 г., пропущен срок исковой давности по заявленному ею виндикационному иску, о чем заявлено стороной ответчика.

По утверждению истца, возведение новой постройки произошло в 2005 г., то есть собственник знала о нарушении своих прав. Исходя из этих данных, срок исковой давности заканчивается в 2008 г. Рассмотрев доказательства сторон, суд пришел к выводу о том, что пропущен срок исковой давности по заявленному истцом виндикационному иску.

Второй подход заключается в том, что исковая давность начинается с момента фактического лишения права собственности. Охинский городской суд удовлетворил иск Т. Д. Сеселкиной, МС. Суслокиной, МАС. Сулайеман и А.Мулаемана по выселению из квартиры. В исковом заявлении истца указано, что он является владельцем квартиры с 6 июня 2000 года [35].

Без ее согласия и согласия в квартире проживают истцы, зарегистрированные по месту жительства администрацией МО «Охинский», на основании договора соцнайма, заключенного 20 октября 2001 года. Однако до 6 октября 2000 г. жилые помещения не были объектом муниципального имущества, а следовательно, и не могли быть предоставлены ответчикам. По словам истца, она узнала о том, что ответчики

проживают в квартире, только когда обратилась в администрацию Охинского городского округа [35].

Таким образом, исковая давность начинается с того момента, как собственник узнал о нарушении своего права. Таким образом, исковая давность в данном случае не была пропущена, иск удовлетворен.

Исходя из судебной практики в отношении виндикационных требований, суд определяет срок давности для исковых требований. С учетом этого, в законе необходимо уточнить срок виндикационного требования в исковом порядке, в том числе для требований о виндикационном взыскании.

Второй способ защиты права собственности, не связанного с лишением владения, реализуется через негаторный иск. Согласно статье 304 Гражданского кодекса РФ собственник имеет право требовать устранения любых нарушений своего права, даже если эти нарушения не были сопряжены с ограничением его прав.

Негаторный иск отличается от обычного тем, что собственник не может нормально использовать недвижимое имущество, но может владеть им на правах пожизненного владения или оперативного управления.

Негаторные иски не подлежат претензиям, если они предъявляются в арбитражный суд. Так, Шпаковский районный суд Ставрополя оставил без удовлетворения исковое заявление. А. Ф. Киселев и Ю. В. Маеко подали в суд исковое заявление о взыскании с ответчиков неустойки за незаконное использование имущества.

Истцы ссылались на то, что они собственники дома и участка, ответчики же являются соседями по дому. На участке ответчиков возведен навес, который не доходит до границы земельного участка истца. Навес не оборудован удерживающим устройством.

Выпадение осадков приводит к тому, что вода из-под земли проникает на соседние участки. Однако суд считает, что истец не докажет факт нарушения законодательства о градостроительной и строительной нормах и

правилах, в связи с тем, что навес на общем земельном участке является угрозой для жизни и здоровья пользователей.

Кроме того, ответчики не нарушили законные права и интересы истца. Таким образом, введение обязательной претензии позволит уменьшить нагрузку на судебную систему. Третий способ защиты прав собственности - это признание права собственности на недвижимость. Этот способ защиты регулируется ст.12 ГК РФ. Иск - это требование собственника к третьим лицам [9].

Наиболее распространенным случаем признания права собственности на недвижимость является признание его наследственным правом. Анализ судебной практики показывает положительную тенденцию к рассмотрению подобных исков. Интерес представляет иск В. С. Лулиной к Алпеевскому сельскому поселению (далее - истцы) о праве наследования земельной доли в Алпеевском сельском поселении Рязанской, Тульской областей.

Истица изначально подала иск о признании факта наследования земельной доли по наследству, а также указала, что она является дочерью покойного. У нотариуса она не запрашивала разрешения на вступление в наследство, а фактически получила его после смерти мужа. Земельные доли распределялись в соответствии с указом Президента Российской Федерации от 27.12.1991 г. № 323, который был подписан Президентом РФ 27 декабря 1990 г.

Свидетельства о праве собственности на земельные участки, выданные до вступления в силу Федерального закона «Об ипотеке», являются равноправными с регистрацией прав на них в Единый государственный реестр прав на недвижимость (ЕГАИС).

Суд признал свидетельство действительным и придал ему юридическую силу, равнозначную записям ЕГРП. Еще один пример признания прав собственности в судебном порядке – это признание права собственности по приобретательному праву. КС РФ четко определил, что

добросовестный приобретатель не может быть собственником вещи, которую он получил по договору и не стал ее владельцем.

Верховный суд РФ рассмотрел жалобу общества на решение нижестоящих судов о признании правомерности требования о передаче земельного участка в федеральное национальное паркостроительство, ссылаясь на то, что истец не является зарегистрированным собственником спорного земельного участка, а заявитель не является зарегистрированным собственником и фактическим владельцем. Истец является собственником земельного участка, на котором расположен спорный участок.

Верховный суд России, рассмотрев данную жалобу, пришел к следующему выводу: спорный участок не выбыл из владения Российской Федерации, а был передан в федеральную собственность с целью устранения нарушений прав собственника. В силу этого, истец вправе требовать от ответчика устранения нарушений его права в соответствии со статьей 208 Гражданского кодекса РФ. Верховный суд РФ в своем определении указал на то, что требования о признании прав собственности, которые предъявляет лицо, не являющееся зарегистрированным собственником, не распространяются на исковую давность. Исковое заявление, поданное не собственником спорного имущества, может быть рассмотрено в пределах срока давности.

В данном случае суд признал право собственности истца на спорный участок в силу фактического его владения. То есть, чтобы признать право собственности, истец должен был юридически оформить свои права на землю. При этом, срок исковой давности на признание права собственности является правоподтверждающим. Если же виндикационного иска не было, то его можно удовлетворить только в случае, если оно предъявлено в пределах срока исковой давности. В противном случае требование будет квалифицироваться как виндикационный. Судебная коллегия по делам о наследовании указала на то, что истец не имеет права претендовать на наследство, так как у него отсутствует свидетельство о праве собственности.

Верховный суд признал, что наследник фактически получил наследство, постоянно проживает в квартире и несет ответственность за ее содержание. Истец, в свою очередь, считает, что оспаривая право собственности на долю в квартире, он фактически добивается устранения нарушения права владения, которое не связано со смертью наследодателя, путем оспаривания свидетельств о праве наследства, выданных ответчику.

Верховный суд РФ ссылается в данном случае на Постановление Пленумов ВАС № 10 и Пленум ВАС России № 22 (далее – Постановление №10/22) от 29 апреля 2010 г., где сказано, что исковая давность по спорам о праве собственности начинается с того момента, когда гражданин узнал или должен был узнать о зарегистрированном правоотношении.

В то же время, в соответствии с п. 5 статьи 208 Гражданского кодекса РФ в случае нарушения права не связанного с ограничением прав на недвижимое имущество, срок исковой давности не может быть увеличен (ст. 57 постановления № 10/12).

Примером может служить иск, который был отнесен судом к виндикационной категории, где не было доказано владение спорной собственностью. В данном случае дело относится к требованиям о признании прав собственности, в которых истцу удалось доказать свое. УФСБ России по Свердловской области обратилось в суд с требованием признать законным право собственности муниципальный район и истребовать из незаконной собственности Комитет и Общество земельные участки, расположенные на них.

Суды установили, что администрацией района в 1997 г. было закреплено право постоянного пользования землей Учреждения на постоянное пользование земельным участком, отнесенным к землям населенных пунктов (земли населенных пунктов). Комитет по земельным ресурсам постановлением от 2007 года предоставил в аренду участок монастыря, который находится на территории монастыря. Верховный суд РФ, рассмотрев дело 14 мая 2015 года, установил, что истец не учел срок

давности, истекший с момента получения им выписки из реестра прав на землю 11 января 2012 года.

Верховный суд РФ указал на то, что участок, который был сформирован в качестве самостоятельных объектов недвижимости для аренды, с 2006 года фактически не принадлежит Российской Федерации и Учреждению; ни Россия, ни уполномоченные органы не владели им. Общество получило разрешение на строительство объектов недвижимости и зарегистрировало право собственности на них.

В то же время, не доказано наличие права собственности на спорный земельный участок, а потому исковая давность не может быть использована. По мнению арбитражного суда Уральского округа, согласно пункту 58 постановления №10/22 «О признании права на имущество» (п. 58) иск о признании прав собственности в отсутствие фактических владений может быть предъявлен только путем истребования имущества из незаконной собственности. Поскольку виндикационное дело рассматривает такие виндициальные обстоятельства в сфере права, как добросовестно вложенное имущество, владение в соответствии с законом, возможность внесения залога, а в случае возникновения спора - взаимная защита прав в гражданском обороте в результате чего все участники процесса в полной мере защищены от любых вторжений и конфликтов в гражданском обороте.

Однако виндикационное требование не является целью в отношении имущества, которое находится в собственности истца. В виндикационном иске можно указать на то, что данное имущество может быть передано ответчику без решения суда. В связи с чем, требование признать право собственности не имеющего собственника следует предъявлять с требованиями о виндикации.

В подтверждение этого довода и для разъяснения, как применять виндикационный или негаторный срок по исковому заявлению о признании прав собственности, Пленум ВАС России опубликовал Постановление от 23 июля 2009 года № 64 «О применении срока давности по искам о признании

правомочий собственников на общее имущества» (далее – Постановление Пленума ВАС). В соответствии с п. 3 ст. 9 ГК РФ, если собственники помещений, относящихся к общей собственности, незаконно владеют общим имуществом, то они вправе обращаться в суд за признанием права на общую долевую собственность и принятием решения о признании правомерным. Отдельно отметив, что исковые требования должны быть удовлетворены в течение общего срока давности по иску.

Исходя из выше изложенного, можно сделать вывод, что долгосрочное владение – это добросовестная сделка. Суд признал право собственности истца на недвижимость в силу истечения срока давности. Подводя итоги, отметим, что действующее законодательство подробно и детально регулирует все эти способы. Однако в них есть пробелы. Основная проблема – регулирование срока виндикации в исковом процессе, обязательное претензия в негативном исковом заявлении в целях уменьшения нагрузки на суд общей юрисдикции. Также необходимо установить срок давности виндикационного иска для снижения нагрузки аппарата суда. Иски по признанию права широко распространены в судебной практике.

3.2 Проблемы возникновения права собственности на недвижимое имущество в силу приобретательной давности

Одним из оснований приобретения права собственности, согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации, является срок приобретательной давности, регулируемый ст. 223. О том, что такое ст.234, свидетельствуют многочисленные судебные решения по иску о признании права собственности за приобретательную давность. Несмотря на то, что таких исков удовлетворено было немного, в последнее время наблюдается положительная тенденция. Большинство исков не удовлетворяет приобретательная давность, так как в них отсутствует выполнение того или иного условия [14, с.161].

Согласно статье 234 ГК РФ, одним из способов приобретения права является истечение приобретательной давности. Однако в российском праве продолжают споры о том, можно ли применять данный институт на земельные участки. Другие юристы считают, что использование приобретательной давности допустимо для земельных участков, так как в гражданско-правовом законодательстве такого запрета нет. Однако, в п. 2 ст. 232 ГК РФ указывается на то, что право собственности возникает из-за приобретательной давности по отношению к недвижимому имуществу, а также земельным участкам [9]. Другие утверждают, приобретательную давность нельзя применять к земельному участку, так как в этом объекте отсутствует такой критерий, как добросовестность.

В судебной практике сложилась следующая концепция, которая описывает приобретательную давность: открытое владение - это когда лицо не сокрыто фактом своего владения (например, ограждение и охрана имущества не указывают на то, что имущество находится в его собственности); · В срок непрерывных владений (15 лет), кроме того, включается период владения правопреемниками (как по причине реорганизации, так из-за других причин). При этом лишение права собственности помимо воли собственника не может служить основанием для прекращения права собственности. Пользование имуществом, которое не является его собственностью по договорам временного пользования (договор аренды, дарения). Кроме этого, если государство предоставило в пользование какое-либо имущество, то оно не может быть признано собственностью по приобретательному праву. Важным элементом в процессе приобретения права собственности всегда была добросовестность приобретателя. При этом в отсутствие четкого законодательного определения, данное понятие развивалось по-разному из-за переменной судебной практики и различных подходов [14, с.162].

В законодательстве нет определения понятия добросовестность, но в совместном Постановлении Верховного Суда РФ и Упраздненного ВАС РФ

от 29.04.2010 г. указано, что лица являются добросовестными, если они не знали или не могли знать о наличии у них законных оснований для возникновения права собственности на вещь. Таким образом, можно сделать очевидный вывод: знание о законности своего владения не исключает добросовестности долгосрочного владельца.

Но, по мнению А.А. Рубанова, даже владение имуществом для целей статьи 234 Гражданского кодекса РФ является добровольным и не содержит признаков преступления. В то же время, основная проблема при приобретении земельных участков заключается в отсутствии единого подхода к разрешению споров о праве собственности на земельные участки, а отсутствие четкой позиции по этому вопросу и полное непонимание того, как будут развиваться такие споры.

При разработке проекта изменений в Гражданский кодекс РФ, по понятным причинам, был предложен отказ от понятия «добросовестность», но этот проект так и не был реализован. Еще одной проблемой при приобретении земельного участка является неразрешенность вопроса о том, на какие виды собственности и категорию земель распространяются сроки приобретательной давности. Мы считаем, что при решении данного вопроса необходимо руководствоваться статьей 8 Конституции РФ, в которой закреплено равенство прав и обязанностей всех граждан.

Такую же позицию занимает Г.Н. Эйриян, которая считает, что в российском законодательстве не предусмотрено разграничение сроков приобретательной давности по формам собственности, и суд должен руководствоваться принципом справедливости [58]. Однако ряд исследователей придерживаются иной точки зрения. По их мнению, приобретательная давность не применима к земельному участку, находящемуся под частной собственностью, поскольку в соответствии со статьей 214 Гражданского кодекса Российской Федерации все остальные земли находятся в собственности государства.

Таким образом, из-за того, что участки не оформлены в госсобственности, давностные приобретатели не могут быть признаны добросовестными, если владеют ими на законных основаниях. Исследование, проведенное в рамках данной научной работы, выявило две проблемы, связанные с тем, что не урегулированы критерии добросовестности по отношению к приобретательному сроку.

Для этого необходимо изменить действующий законодательство, решить следующие проблемы:

- законодательно установить критерии добросовестности при приобретении права собственности;
- закрепить виды собственности, которые распространяются на приобретательную давность.
- указать, какие земельные участки могут быть приобретены по приобретательной давности;
- решить вопрос о единстве судьбы земельных участков и находящихся на них объектов в случаях, когда земля приобретена по истечении срока ее использования.

Доктрина и проект реформы ГК РФ предлагают исключить из перечня условий долгосрочного владения понятие добросовестности. Предложенное исключение может привести к росту числа захватов чужого имущества, попыток приобретения прав собственности у недобросовестных владельце.

Несмотря на то, что разработчики закона не учли в своем законопроекте опыт развитой страны, где нет требования добросовестного пользования (например, Англия и некоторые штаты США), приобретательная давность для движимого имущества гораздо выше, чем для недвижимого. В то же время, тотальное исключение обязанности по добросовестному владению потенциально опасно и требует принятия мер, направленных на противодействие неправомерным захватам чужой собственности.

Основываясь на ст. 242 Проекта ФЗ № 47538-6, М.А. Ерохова в качестве таких мер, например, предлагает или установление дифференцированных сроков приобретательной давности (15 лет для добросовестного владельца и 30 лет для недобросовестного), или введение денежной компенсации от недобросовестного приобретателя по давности в пользу прежнего собственника вещи. Представляется, что применение первой меры возможно в случае трансформации понимания добросовестности именно как непротивоправного владения, поскольку в Проекте ФЗ № 47538-6 речь идет именно о выбытии вещи из владения собственника помимо его воли, т.е. объективном факте, хотя сам проект непосредственно термин «добросовестность» не упоминает [30, с.176].

При исключении добросовестной сделки из списка реквизитов исковой давности не возникает необходимости в исследовании обстоятельств приобретения имущества для определения сроков давности владения. Кроме того, это может привести к захвату чужого имущества или его уничтожению. Более удачным решением является сохранение обязанности доказывать объективную добросовестность в течение пяти, 15 или даже 30 лет в зависимости от ее отнесения к движимой или недвижимой, а также устранение этого атрибута для тех случаев, когда она находится в собственности в течение 10 или 30 и более лет.

Вторая мера может быть оправдана как частным (частным), так и общественным (публичным) интересом, заключающимся в уменьшении фактически бесхозных вещей, увеличении платежеспособности собственника, расширении прав собственности на них, а также в установлении юридической определенности по отношению к ним. Она может быть использована в качестве дополнительной гарантии защиты права собственника от недобросовестных участников оборота и препятствовать захвату чужого имущества добросовестными лицами.

В завершение, следует отметить, наиболее предпочтительным способом реформирования ст. 243 является изменение ее содержания в

соответствии с изменениями п. 2 ст. 430 и диверсификация его понимания по отношению к различным случаям давности приобретательных прав: для разных случаев это условие может быть разным. Например, для некоторых видов приобретательную давность можно рассматривать как одинаковую, так и разную.

Многие ученые обращали внимание на несхожесть ситуаций фактического владения, в которых речь может идти о применении приобретательной давности: приобретение вещи у неуправомоченного отчуждателя, владение ею при ненадлежащем оформлении сделки (например, в отсутствие правоустанавливающих документов). Приобретательная добросовестность может быть понята как не противоправное действие фактического собственника (например, при замещении собственника фактически отсутствующим) или же как незаконный захват и владение вещью. С другой стороны, в случае отсутствия основания для приобретения права собственности у неуправомоченного приобретателя она должна быть трансформирована в субъективное знание фактического собственника о том, что он не имеет права на данную вещь. Так, добросовестное отношение не предполагает единого универсальной трактовки в отношении различных видов оборота, а также случаев применения приобретательной давности к различным видам сделок. Изменение этого регулирования должно быть основано на соблюдении баланса между интересами титульного владельца вещи и ее фактическим владельцем, обществом и государством.

3.3 Проблемы гражданско-правового регулирования прекращения права собственности на недвижимое имущество и пути их решения

В правоприменительной практике разрабатывается ряд предложений по решению проблемы, связанной с принудительным прекращением права собственности. Однако несмотря на положительные тенденции в развитии

гражданского законодательства, нормы гражданского права все еще нуждаются в улучшении.

Право собственности, в том числе институт прекращения прав собственности, нуждается в постоянном развитии и пересмотре в связи со становлением рыночных отношений и гражданским правом. ГК РФ регулирует неприкосновенность собственности граждан и юридических лиц. Для соблюдения этого принципа в законодательстве прописываются основания, по которым право собственности прекращается. Согласно Конституции РФ не допускается неправомерное лишение собственности, и поэтому в ГК отдельно регулируется вопрос прекращения права на собственность как добровольно, так и принудительным путем.

Перечень оснований, по которым право собственности может быть прекращено, содержится в статье 235 Гражданского кодекса. Если обратиться к пункту 2 статьи 253 «отчуждение имущества, не принадлежащего данному лицу по закону», то в ГК нет четкого определения данного основания. Даже если сослаться на статью 238 Гражданского кодекса РФ, которая дается в п. 2 ст.253 ГК РФ [44].

Несмотря на это, вопрос о том, как прекратить право собственности, остается открытым, а процедура принудительного изъятия имущества не урегулирована законодательно. В настоящее время процесс прекращения права владения имуществом в связи со списанием его с баланса не разрешен. Данная проблема имеет истоки в российском праве XVIII века. Согласно пункту 11 «Наказа генерал-прокурора при составлении нового проекта Уложения», в случае, когда для общей пользы необходима земля, которая принадлежит частному лицу, то следует поступать по законам гражданским, которые материнским взглядом смотрят на каждого отдельно взятого человека, так же и на общество в целом. Если общая выгода требует, чтобы участок земли был взят у частного лица, то «должно сему частному человеку в ущерб сделать удовольствие» [4].

В дальнейшем законодательство об изъятии земельных участков для государственных нужд было закреплено в указе о создании Государственного Совета Российской империи, который был опубликован в 1932 г. (в том числе Свод законов СССР). Положения свода законов о приватизации недвижимого имущества, согласно статье 575-575, «в случаях, когда это необходимо для государственного или общественного блага, допускаются не иначе как за справедливый и приличный гонорар». Большинство юристов того времени полагали, что изъятие может быть обусловлено экономическими или культурными соображениями.

Право на изъятие земельного участка у государства и для общественных нужд в Советском Союзе складывалось постепенно, с учетом особенностей советского законодательства. Это говорит о том, что понятие прекращения права собственности было довольно размытым и неурегулированным.

Проблема, как мы уже говорили, затрагивает и современное законодательство. Критерий общедоступности имеет большое значение, поскольку неточно сформулированные формулировки могут привести к искажению объектов изъятия для частных лиц. Запрет на частную собственность на земельный участок включает три основания:

– органы публичной власти осуществляют действия по прекращению прав на земельный участок добросовестного владельца. Наиболее распространенными способами изъятия земельного участка являются: выкуп земли за государственный или муниципальный счет; реквизиция (ст. 51 ЗК РФ); конфискация (ст. 50 ЗК РФ) [17].

– органы публичной власти осуществляют действия по принудительному лишению прав на земельные участки лиц, совершающих неправомерные деяния – правонарушения. (Источник: <http://www.pravda.ru> Изъятие земельного участка, не используемого по назначению (статьи 284 и 284 ГК), конфискация земельного участка (ч.4 ст.285); изъятие земельных

участков с нарушением закона (ч.5 ст.49 ЗК). Согласно ст.284 и 285 ГК, изъятие земельного участка может быть осуществлено в следующих случаях:

- если участок не используется более трех лет;
- если он подвергается значительному экологическому ущербу (если такой срок установлен законом);
- если участок использовался для жилищных или иных целей;
- органы государственной власти, органы местного самоуправления и органы местного самоуправления осуществляют действия принудительного прекращения права собственности у лица, которое не может владеть данным земельным участком. Например, гражданину иностранного государства передается в собственность участок земли в деревне на границе с Россией.

Все вышеперечисленные случаи – это форма публичного вмешательства в частную жизнь собственников. Это лишь направлено на благо общества и не нарушает его личные границы. Для того чтобы такая система работала законно, отчуждаемое имущество должно быть получено только после предварительного возмещения ущерба.

Согласно ст. 33 Конституции РФ никто не имеет права лишать себя имущества иначе, как по суду. В то же время, в действующем законодательстве отсутствуют четкие указания о том, кто вправе изымать земельные участки и каковы основания для проведения публичных торгов; а также нет четкого перечня оснований для проведения аукционов. Мы не найдем ответов ни на один вопрос из Кодекса. Но самой большой проблемой является вопрос о том, что будет с земельным участком после его изъятия.

Кандидат юридических наук, доцент кафедры гражданского и процессуального права Североосетинского госуниверситета, Бутаев Э. С. предлагает альтернативу принудительному изъятию имущества: «При принудительном изъятии земельного участка у государства или муниципального образования собственнику должно быть предоставлено следующее право собственности на него [44; с.321]:

– компенсация выкупной стоимости жилого помещения или земельного участка.

– или равнозначное благоустроенное жилое помещение в собственность.

В дореволюционной истории было известно понятие экспроприации. В советский период термин практически перестал быть правовым и превратился в политический термин. Экспроприация в гражданском законодательстве Российской империи трактовалась как принудительная конфискация имущества или ограничения прав государственных органов, которые были необходимы для обеспечения общегосударственных целей.

Таким образом, мы предлагаем вернуть в гражданское право понятие экспроприации и закрепить его в российском законодательстве для более четкого и краткого определения сходных по своей юридической природе отношений между гражданами и органами государственной или муниципальной власти, когда они действуют в интересах общества.

Главное условие, которое должно быть соблюдено, – это равноценное возмещение стоимости такого имущества. Именно общественный интерес и является основной причиной изъятия имущества. Не все публичные интересы идентичны «общественным благам». Только существенный интерес может стать достаточным основанием, чтобы изъять его. История рассказывает о том, как одна статья закона может изменить отношения между гражданином или государством, а также изменить ход истории в целом. Если у человека отнять кусок собственности, то он начнет борьбу с государством, а затем и против государства. В юридической науке, признается, что прекращение права собственности поддается произвольному регулированию властей. В данном случае интересы граждан не учитываются. Единственный способ установить баланс между людьми и государством – это корректировка законов.

Заключение

Таким образом, исходя из поставленных целей и задач в начале магистерской диссертации, можно сделать следующие выводы.

Недвижимое имущество – основной объект для консервативных инвестиций в современном мире. Исторически недвижимость, несомненно, является значимым благом цивилизации для человека и человечества. По сути, все мировые религии и известные духовные практики, философские построения и политические лидеры, ученые и люди творчества осуждали и осуждают произвольное лишение человека недвижимой собственности. Кроме того, по отечественному законодательству в состав недвижимого имущества включены общественно-значимые вещи, которые признаны недвижимыми не в силу природных (естественных) свойств данных вещей, а в силу закона.

Недвижимое имущество необходимо рассматривать исключительно в качестве вещи. Правда, есть в данном случае ряд исключений. Так многие исследователи полагают, что, например, Французский ГК в полной мере определяет суть понятия «недвижимое имущество», где говорится о том, что такие объекты должны не только иметь прямую связь с землей, но создаются изначально в юридической плоскости в качестве недвижимых объектов

В настоящее время отечественное гражданское законодательство о недвижимом имуществе, в сравнении с законодательством прошлых периодов, характеризуется следующими основными чертами. Во-первых, российское гражданское право относительно института права собственности в большей мере восприняло правовые достижения дореволюционного, нежели советского периода нашей истории, что совершенно понятно ввиду того особенного понимания собственности, которое было характерным для времен Советского Союза.

Рассматривая гражданско-правовую защиту имущества, в частности необходимо отметить, что данная дефиниция включается в определение

понятия механизма гражданско-правовой защиты имущественных прав субъектов гражданских правоотношений. А гарантированность защиты имущественных прав субъектов гражданских правоотношений является одним из основополагающих критериев развития гражданского оборота и реализации законодательства.

Исходя из исследований, которые проведены в третьей главы настоящего исследования, можно прийти к выводу, что наиболее острыми проблемам является определение момент течения срока исковой давности. На данный иск распространяется общий срок исковой давности. Однако проблема заключается в моменте отсчета срока исковой давности на виндикационные требования. Исходя из анализа судебной практики, следует сделать вывод, что подход к определению срока исковой давности в виндикационных требованиях определяет суд. Основные пути решения проблемы: уточнение в законодательстве момента течения срока исковой давности для виндикационных требований.

Так же, стоит отметить, что исследование практики возникновения права собственности на недвижимое имущество в силу приобретательной давности свидетельствует о необходимости решения такой проблемы, как отсутствие четких критериев добросовестности владения. В связи с чем, предлагаются следующие пути решения выявленных проблем: корректировка разъяснений, содержащихся в Постановлении Пленумов № 10/22, совершенствование в части добросовестности владения (учитывая изменения п. 1 ст. 234, изложенного в ред. Федерального закона от 16.12.2019 № 430-ФЗ). Так, необходимо уточнение не только условий в зависимости от сроков давностного владения, но и дифференциация понимания для различных случаев приобретательной давности. В приобретательной давности добросовестность по умолчанию должна пониматься в объективном смысле как некое непротивоправное поведение фактического владельца.

Еще одной актуальной проблемой является вопрос о размере возмещения за изъятие земель. В частности, можно выделить следующие вопросы: при выплате возмещения, когда собственник не был согласен с его размером, проблема заключается в том, что срок, за который собственнику необходимо собрать все доказательства и необходимые документы о точности стоимости изымаемого недвижимого имущества, крайне мал; если недвижимость изымут принудительно, то это произойдет по цене, которую установят, при этом законодательством не предусмотрена возможность возникновения проблем с подсчетом упущенной выгоды из-за того, что стоимость оценки такого имущества, которую будет оплачивать сам собственник, довольно высока; отсутствие конкретного порядка и процедуры возмещения убытков собственнику, а также подробно расписанных оснований и из какого уровня (федерального, регионального) бюджетной системы будут возмещаться такие убытки. Одним из вариантов решения проблемы является: вернуть в российское гражданское и предпринимательское право понятие «экспроприация», закрепив его в действующем законодательстве, что позволит более четко и кратко определять сходные по своей правовой природе отношения между субъектами права частной собственности и государственными или муниципальными органами в случаях, когда последние действуют в общественных интересах

Список используемой литературы и используемых источников

1. Бажаев, Е.В. О коллизиях норм гражданского и земельного законодательства, регулирующих общественные отношения, возникающие в связи с прекращением права собственности на земельные участки // Проблемы экономики и юридической практики. – 2007. – №3. – С. 262-264.
2. Булгаков, В.В. Право собственности на жилые помещения // Актуальные проблемы государства и права. – 2019. – Т.3. – №10. – С. 200-206.
3. Бычкова, М. В. Исследование понятия «Коммерческая недвижимость» // Имущественные отношения в Российской Федерации. – 2009. – №4. – С. 86-91.
4. Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ (ред. от 30.12.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2022) // Собрание законодательства РФ от 5 июня 2006 г. – № 23. – Ст. 2381.
5. Войцешко, А. М. Вещно-правовые способы защиты права собственности на недвижимое имущество / А. М. Войцешко // Уральский научный вестник. – 2022. – Т. 6, № 2. – С. 172-175.
6. Горбунов, М.А., Кулаков, В.В., Левушкин, А.Н. Недвижимое имущество в гражданском праве и сделки с ним // Монография. – М. [и др.]: Издательство: ООО «Издательство Прометей», 2021. – 526 с.
7. ГОСТ Р 58908.12-2020 (ИСО 81346-12:2018). Объекты капитального строительства и системы инженерно-технического обеспечения (ред. 01.01.2021) / Нормативный фонд правовых и нормативной-технических документов.
8. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 30.12.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2022) // Собрание законодательства РФ от 3 января 2005 г. – № 1 (часть 1). – Ст. 16.
9. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 21.12.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с

01.03.2022) (принят Гос. Думой 21 октября 1994 г.) // Собрание законодательства РФ от 5 декабря 1994 г. – № 32. – Ст. 3301.

10. Гражданское право: в 2 т.: учебник / под ред. Б.М. Гонгало. – М.: Статут, 2017. – Т. 2. – 543 с.

11. Григорьев, М.В. Актуальные проблемы правового режима недвижимого имущества как объекта гражданских правоотношений //Аллея науки. – 2018. – Т. 1. – № 6 (22). – С. 757–759.

12. Гришаев, С. П. Объекты гражданских прав: деньги, иное имущество, интеллектуальная собственность и другие. – М.: Библиотечка Рг, 2014. – 175 с.

13. Определение Судебной коллегии по административным делам Верховного Суда РФ от 28.04.2016 N 4-АПГ16-4. – Договор-Юрист.Ру. – Дата обращения: 20.03.2023.

14. Данилкова, А. А. О некоторых проблемах возникновения права собственности в силу приобретательной давности / А. А. Данилкова // Молодой ученый. – 2022. – № 14(409). – С. 161-162

15. Долгов, С.Г., Божанова, Е.А. Недвижимое имущество: проблемы понятия // Теория и практика проектного образования. – 2019. – № 1 (9). – С. 9–11.

16. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 30.12.2021) // Собрание законодательства РФ от 3 января 2005 г. – № 1 (часть 1). – Ст. 14.

17. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 16.02.2022) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2022) (принят Гос. Думой 28 сентября 2001 г.) // Собрание законодательства РФ от 29 октября 2001 г. – № 44. – Ст. 4147.

18. Киселев, С.В. Земля и строения как единый объект недвижимости (на примере европейских стран) // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. – 2020. – № 1. – С. 23-27.

19. Климанова, Д. Д. Ограниченные вещные права на жилое помещение в российском и зарубежном гражданском праве // *Lex Russica*. – 2021. – №3. – С. 16-26.
20. Кожухарь, Д.В. Система понятий, используемых для обозначения жилья в российском праве // *Проблемы экономики и юридической практики*. – 2009. – №5. – С. 221-227.
21. Конвенция о защите прав человека и основных свобод (Заключена в г. Риме 04.11.1950) (с изм. от 24.06.2013) // *Собрание законодательства РФ* от 8 января 2001 г. – № 2. – Ст. 163.
22. Конституция Российской Федерации (принята на всенародном голосовании 12 декабря 1993 г.) (с изм., одобренными в ходе общероссийского голосования 1 июля 2020 г.) // *Собрание законодательства РФ*. – 2014. – № 31. – Ст. 4398.
23. Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 № 200-ФЗ (ред. от 30.12.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2022) // *Собрание законодательства РФ* от 11 декабря 2006 г. – № 50. – Ст. 5278.
24. Лузина, А. Н. Судебная защита прав на недвижимое имущество в условиях цифровизации: соблюдение баланса интересов участников правоотношений / А. Н. Лузина // *Российское правосудие*. – 2022. – № S1. – С. 100-110.
25. Международный пакт об экономических, социальных и культурных правах (Принят 16.12.1966 Резолюцией 2200 (XXI) на 1496-ом пленарном заседании Генеральной Ассамблеи ООН) // *Бюллетень Верховного Суда РФ*. – № 12. – 1994.
26. Миролубова С. Ю. Институт регистрации граждан по месту жительства и месту пребывания // *Журнал российского права*. – 2011. – №7. – С. 24-30.
27. Ольховский, Р. В. Особенности определения недвижимого имущества как объекта коммерческого оборота // *Молодой ученый*. – 2021. – № 49 (391). – С. 249-252.

28. Определение Высшего Арбитражного Суда РФ от 23.07.2013 № ВАС-9767/13 по делу № А42-4761/2011.

29. Петрасова, И. А. Способы защиты и восстановления прав на недвижимое имущество / И. А. Петрасова // StudNet. – 2022. – Т. 5, № 4.

30. Пилюгин, Н. С. Актуальные проблемы возникновения права собственности по приобретательной давности / Н. С. Пилюгин, Д. А. Авдеев // Интеграция наук - 2021 : материалы II Международной научно-практической конференции, Краснодар, 29 октября 2021 года. – Краснодар: ФГБУ "Российское энергетическое агентство" Минэнерго России Краснодарский ЦНТИ- филиал ФГБУ "РЭА" Минэнерго России, 2021. – С. 176-182

31. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 (ред. от 23.06.2015) «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Справочно-правовая система «Гарант».

32. Постановление Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 (ред. от 28.12.2021) «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» // Справочно-правовая система «Гарант».

33. Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 10.07.2020 № 374/пр (ред. 10.07.2020) // Нормативный фонд правовых и нормативной-технических документов.

34. Приказ Минфина России от 05.11.2015 № 171н (ред. 16.10.2018) «Об утверждении Перечня элементов планировочной структуры, элементов улично-дорожной сети, элементов объектов адресации, типов зданий (сооружений), помещений, используемых в качестве реквизитов адреса, и Правил сокращенного наименования адресообразующих элементов» // Справочно-правовая система «Гарант».

35. Решение Охинского городского суда Сахалинской области от 8 июля 2020 г. по делу № 2-84/2020 // Охинский городской суд Сахалинской области.

36. Скловский, К.И. Некоторые вопросы применения земельного законодательства, регулирующего предоставление земельных участков в городе // Хозяйство и право. – 2004. – № 10. – С. 63-73.

37. Смагин, А.А., Орлова, О.О. Особенности правового режима недвижимости // Проблемы экономики и юридической практики. – 2016. – №5. – С. 216-218.

38. Сорокин А.А., Малявина А.Д. Роль коммерческой недвижимости в развитии бизнеса // Экономика и бизнес: теория и практика. – 2018. – №10. – С. 89-92.

39. Стародумова, С.Ю. Понятие и виды недвижимых вещей в гражданском праве // Проблемы экономики и юридической практики. – 2015. – №3. – С. 52-55.

40. Степанов, Д. Ю. Форма и порядок защиты права собственности на недвижимое имущество / Д. Ю. Степанов, Т. Н. Вязовская // Актуальные проблемы публичного и частного права в контексте современных процессов реформирования законодательства : сборник материалов VIII Всероссийской научно-практической конференции, Чебоксары, 26 февраля 2022 года. – Чебоксары: Чебоксарский кооперативный институт (филиал) автономной некоммерческой образовательной организации высшего образования Центросоюза Российской Федерации "Российский университет кооперации", 2022. – С. 134-139.

41. Степанов, С.А. Недвижимое имущество в гражданском праве. – М.: Статут, 2018. – 223 с.

42. Стерхов, П. А. Актуальные аспекты защиты права собственности на недвижимое имущество собственником / П. А. Стерхов // Проблемы государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на недвижимое имущество : Материалы VI научно-практической конференции,

Иркутск, 03 декабря 2021 года. – Иркутск: Иркутский институт (филиал) ВГУЮ (РПА Минюста России), 2022. – С. 59-63

43. Терещенко, Д.С. Специфика правового режима функционирования объектов гражданских правоотношений (теоретический аспект) // Актуальные проблемы российского права. – 2020. – № 3. – С. 136–144.

44. Тидеман, В. О. Проблемы принудительного прекращения права собственности / В. О. Тидеман // Синергия Наук. – 2022. – № 78. – С. 320-326

45. Федеральный закон от 24 апреля 2008 г. № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве» в ред. от 1.07.2011 // Собрание законодательства Российской Федерации от 28 апреля 2008 г. – № 17. – Ст. 1755.

46. Федеральный закон № 217-ФЗ от 29.07.2017 (ред. 22.12.2020) «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (с изм., вступ. в силу с 23.12.2020) (принят Гос. Думой 20 июля 2017 г.) / Контур Норматив.

47. Федеральный закон от 03.07.2016 № 312-ФЗ (ред. от 30.04.2021) «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (с изм., вступ. в силу с 30.04.2021) (принят Гос. Думой 17 июня 2016 г.) // Собрание законодательства РФ от 20 июля 2014 г. – № 29. – Ст. 4344.

48. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 30.12.2021) «О государственной регистрации недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2022) (принят Гос. Думой 3 июля 2015 г.) // Собрание законодательства РФ от 20 июля 2015 г. – № 29 (часть I). – Ст. 4344.

49. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ (ред. от 30.12.2021) «О кадастровой деятельности» (с изм. и доп. с 30.12.2021) (принят Гос. Думой 4 июля 2007 г.) // Собрание законодательства РФ от 12 сентября 2008 г. – № 9. – Ст. 1145.

50. Федеральный закон от 30.04.2021 № 120-ФЗ (ред. 30.12.2021) «О внесении изменений в федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (с изм., вступ. в силу с 30.12.2021) (принят Гос. Думой 22 апреля 2021 г.) / Контур Норматив.

51. Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ (ред. от 02.07.2013) «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (с изм. и доп. с 02.07.2013) (принят Гос. Думой 23 декабря 2009 г.) // Собрание законодательства РФ от 20 марта 2010 г. – № 12. – Ст. 1224.

52. Чаплин, Н.Ю. Концепция единого объекта недвижимости: к вопросу о целесообразности и возможности ее реализации в российском законодательстве // Журнал российского права. – 2019. – №1. – С. 150-158.

53. Чаплин, Н.Ю. Основы правового регулирования земельных отношений в России и зарубежных странах // Журнал зарубежного законодательства и сравнительного правоведения. – 2019. – №3. – С. 98-112.

54. Шатилова, М.А. Правовой режим недвижимого имущества // Крымский Академический вестник. – 2020. – № 13. – С. 194–198.

55. Шафигуллина, Е.Р. Недвижимость как объект гражданских прав: к вопросу о терминологии // Тенденции развития науки и образования. – 2019. – № 48-4. – С. 71–74.

56. Шошина, О. В. Принцип единства правовой судьбы земельного участка и здания (сооружения) // Молодой ученый. – 2019. – № 41 (279). – С. 124-128.

57. Щербаков, В. А. К вопросу о регистрации прав на недвижимое имущество в России и в мире / В. А. Щербаков // Global and Regional Research. – 2022. – Т. 4, № 4. – С. 130-138.

58. Эйриян Т.Н. Применение приобретательной давности к земельным участкам // Адвокат. 2012. № 7. С. 1, 2.

59. Asongu, S. A. Determinants of Property Rights Protection in Sub-Saharan Africa / S. A. Asongu, O. Kodila-Tedika // *Journal of the Knowledge Economy*. – 2018. – Vol. 9, No. 4. – P. 1291-1308.
60. Huey Huey, Ja. L. The Impact of Ownership Structure on Dividend Pay-out: Evidence from Listed Companies in the Property Sector in Malaysia / Ja. L. Huey Huey, A. Marsidi // *Journal of Corporate Finance Research*. – 2022. – Vol. 16, No. 3. – P. 85-94.
61. Zhang, D. Ownership concentration, foreign ownership and auditing: evidence from SMEs in Latin America / D. Zhang, Y. Cang // *Pacific Accounting Review*. – 2021.
62. Kantor, G. Legalism: Property and Ownership / G. Kantor, T. Lambert, H. Skoda // *Legalism: Property and Ownership*, 2018. – P. 1-308.
63. Kalantaridis, Ch. Is university ownership a sub-optimal property rights regime for commercialisation? Information conditions and entrepreneurship in Greater Manchester, England / Ch. Kalantaridis // *The Journal of Technology Transfer*. – 2019. – Vol. 44, No. 1. – P. 231-249.