

Баскин Даниил Юрьевич

аспирант

НОЧУ ВО «Московский университет «Синергия»

г. Москва

ПРОБЛЕМЫ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ НЕДВИЖИМЫХ ВЕЩЕЙ В РОССИЙСКОМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ

***Аннотация:** статья посвящена вопросу анализа актуальных проблем правового регулирования недвижимых вещей в российском законодательстве. В условиях стремительного развития экономики и роста рынка недвижимости вопросы, касающиеся правового статуса, оборота и защиты прав на недвижимость, становятся особенно значимыми. В работе рассматриваются ключевые аспекты, включая недостатки действующего законодательства, пробелы в правоприменительной практике и проблемы регистрации прав на недвижимость. Особое внимание уделяется недостаткам действующего законодательства, включая пробелы и противоречия, которые затрудняют защиту прав собственников и арендаторов. Обсуждаются последствия правовых норм для граждан и юридических лиц, включая вопросы защиты прав собственников и арендаторов, а также влияние судебной практики на правоприменение в данной сфере. Автор предлагает возможные пути совершенствования нормативно-правовой базы и выработку более четких механизмов регулирования отношений, связанных с недвижимостью, что может способствовать снижению правовых рисков и повышению уверенности участников рынка.*

***Ключевые слова:** недвижимые вещи, правовое регулирование, российское законодательство, регистрация прав, собственность, аренда, земельные участки, правовые проблемы, защита прав.*

Правовое регулирование недвижимых вещей в России представляет собой важную и сложную область, охватывающую множество аспектов, включая права собственности, аренды, регистрацию и защиту прав. Сложности, возникающие в этой сфере, могут приводить к правовым спорам, экономическим поте-

рям и неэффективному использованию ресурсов. В условиях стремительного развития экономики и роста рынка недвижимости, который продолжает демонстрировать активность в 2024–2025 годы, вопросы, касающиеся правового статуса, оборота и защиты прав на недвижимость, становятся особенно значимыми.

В современных условиях стремительного развития экономики и активного роста рынка недвижимости в России вопросы правового регулирования недвижимости приобретают особую значимость. Правовой статус, оборот и защита прав на недвижимость становятся ключевыми аспектами, требующими пристального внимания. В данной статье будут рассмотрены недостатки действующего законодательства, пробелы в правоприменительной практике и проблемы регистрации прав на недвижимость, опираясь на актуальные исследования и мнения экспертов в данной области.

Одной из основных проблем правового регулирования недвижимых вещей в России являются недостатки действующего законодательства. Существующие нормы зачастую не учитывают реалии современного рынка и не обеспечивают должной защиты прав собственников и арендаторов. Например, неясность в вопросах, касающихся прав на землю и недвижимость, может привести к правовым спорам и затруднениям в осуществлении сделок.

Недвижимость является одной из основных категорий гражданского права, которая существует с момента возникновения права и государства, это подчеркивают Е.Н. Романова и В.А. Зелик.

Каждый этап развития государства и права характеризуется особыми аспектами правового регулирования в сфере недвижимости и специфическими проблемами, возникающими при реализации прав на неё [1, с. 122–125].

В соответствии со статьей 130 Гражданского кодекса, к недвижимости относятся такие объекты, как земельные участки, недра, отдельные водные ресурсы и все, что прочно связано с землей. Это включает в себя здания и сооружения, которые невозможно переместить без значительного ущерба для их назначения. К недвижимым вещам также относятся воздушные и морские суда, суда

внутреннего плавания и космические объекты, которые подлежат государственной регистрации.

Этот перечень не является полным, согласно статье 132 Гражданского кодекса, к недвижимым вещам может быть отнесено и другое имущество, включая предприятия как имущественные комплексы [2, с. 496].

Обсуждая важные аспекты правового регулирования рынка недвижимости, необходимо обратить внимание на Федеральный закон от 21.12.2021 №430-ФЗ. Этот законодательный акт внес в ГК РФ несколько новых норм, распределённых по двум новым главам 6.1 и 17.1.

Организационная проблема Закона №430-ФЗ заключается в его фрагментарности, касающейся различных видов недвижимого имущества. В части 1 статьи 141.3 Гражданского кодекса указано, что здания и сооружения относятся к категории недвижимого имущества. Критерием для признания объекта недвижимостью является его строительство. Кроме того, закон не устанавливает различий в правовом режиме для зданий и сооружений. Однако требует при кадастровом учёте указывать вид объекта, определяя, относится ли он к зданиям или сооружениям [3, с. 60–63.].

Пробелы в правоприменительной практике также играют значительную роль в возникновении правовых конфликтов. Судебные решения по делам о недвижимости часто бывают противоречивыми, что создает неопределенность для участников рынка. Исследования показывают, что отсутствие единообразия в судебной практике затрудняет защиту прав собственников и арендаторов.

Для повышения правовой определенности необходимо разработать рекомендации для судей и правозащитников, которые помогут обеспечить единообразие в правоприменительной практике.

М.В. Демченко на основании своих исследований, утверждает, что, одним из ключевых критериев для выявления проблем, возникающих при сделках с недвижимостью, является анализ динамики судебных споров по различным категориям дел.

И все же, основываясь на статистике судов общей юрисдикции, сложно сделать однозначные выводы, так как причины возникновения споров в каждой категории могут быть разнообразными. Однако же, судебная статистика может продемонстрировать общие тенденции споров по наиболее значимым категориям дел [4, с. 28–32].

В проведенных исследованиях О.В. Глеба, опираясь на анализ правоприменительной практики, отметил, что дела о сносе и признании прав собственности на самовольные постройки становятся все более актуальными из-за недостатков в законодательном регулировании их статуса.

Несмотря на изменения, внесенные в статью 222 Гражданского кодекса, которые уточняют некоторые аспекты понятия самовольной постройки и условия ее легализации, данная статья по-прежнему нуждается в дальнейших законодательных доработках. Кроме того, необходимо четко определить, распространяется ли понятие «самовольное строительство» на незавершенные объекты, а также уточнить, в каких случаях возможен только снос, а в каких – приведение построек в соответствие с установленными нормами.

Из-за имеющихся несоответствий и противоречий в законодательстве, касающихся правового статуса самовольных построек, многие из этих вопросов в настоящее время решаются судами не на основании юридических норм, а в соответствии с принципами добросовестности, разумности и справедливости.

Это может привести к нарушению принципа единообразия в применении и интерпретации правовых норм различными судебными системами и инстанциями. Поэтому ответственность за эффективную реализацию мер противодействия самовольному строительству должна лежать на законодателе, а не на судебных органах.

За последние пять лет наблюдается рост числа дел, связанных с самовольными постройками, что подтверждается статистикой судебных разбирательств [5, с. 63–69].

Проведенные в 2021 году исследования В.А. Мосолова показали отсутствие согласованности между федеральными и региональными законами о не-

движимости, что создает дополнительные сложности для участников рынка [6, с. 18–25]. Это может приводить к неоднозначной интерпретации правил и, как следствие, к правовым спорам.

Именно этот вопрос был изучен Д.В. Лоренцом, который утверждает, что для эффективного цифрового оборота объектов недвижимости необходимо внедрение консорциумного блокчейна, управление которым должно осуществляться профессионалами в области недвижимости. Кроме того, для защиты прав владельцев цифровых активов в случае неправомерных транзакций, по его мнению, должен быть разработан специальный механизм, который объединяет традиционные юридические подходы и особенности, связанные с киберпространством. Потому в ходе составления возможных перспектив законодательства в сфере недвижимости следует обратить внимание на точку зрения Д.В. Лоренца [7, с. 57–60].

Регистрация прав на недвижимость является значительной проблемой как для граждан, так и для юридических лиц. Хотя существует Единый государственный реестр недвижимости, процесс регистрации может осложняться бюрократическими барьерами, нехваткой необходимых документов или техническими сбоями. Это, в свою очередь, увеличивает правовые риски и снижает доверие участников рынка. По мнению А.И. Громова, большой объем документов, которые требуется предоставить для регистрации, а также длительные сроки обработки заявок отрицательно сказываются на динамике рынка недвижимости [8, с. 50–55]. Отсутствие полной осведомленности граждан о процессах регистрации также приводит к правовым рискам.

С учетом изложенного, автор предлагает возможные направления для улучшения нормативно-правовой базы в области недвижимости. Необходимо провести анализ существующего законодательства и выявить его недостатки. Также следует разработать более четкие механизмы регулирования отношений в сфере недвижимости, такие как упрощение процедур регистрации прав и улучшение доступа к информации через внедрение электронных систем регистрации и оптимизацию документооборота. Помимо этого, важно установить

эффективное взаимодействие между различными государственными органами для обеспечения более качественного правоприменения.

Немаловажно выработать иные, более четкие механизмы регулирования отношений, связанных с недвижимостью. В этом контексте, адаптация зарубежного опыта в правоприменении может стать эффективным инструментом для минимизации правовых рисков [9].

В заключение необходимо отметить, что проблемы правового регулирования недвижимых вещей в российском законодательстве требуют комплексного подхода и системных изменений. Актуальные недостатки и пробелы в действующих нормах, а также несоответствия в правоприменительной практике создают значительные риски как для собственников, так и для арендаторов. Устранение этих недостатков, а также внедрение более четких и понятных механизмов защиты прав участников рынка недвижимости, может существенно повысить правовую уверенность и стабильность в данной сфере.

Очень важно, чтобы законодатели и практики совместно работали над совершенствованием нормативно-правовой базы, что, безусловно, будет способствовать улучшению инвестиционного климата и развитию рынка недвижимости в России. Реализация мер по совершенствованию нормативно-правовой базы в сфере недвижимости может стать важным шагом к созданию более прозрачной и эффективной правовой среды, способствующей устойчивому развитию экономики страны.

Список литературы

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

2. Романец Ю.В. Система договоров в гражданском праве России: монография / Ю.В. Романец. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Норма; Инфра-М, 2013. – 496 с.

3. Минина А.А. Некоторые тенденции правового регулирования рынка недвижимости / А.А. Минина, С.М. Перепадя, О.А. Перепадя // Аграрное и зе-
6 <https://phsreda.com>

мельное право. – 2023. – №1 (217). – С. 60–63. http://doi.org/10.47643/1815-1329_2023_1_60. – EDN FSZZVH

4. Демченко М.В. К вопросу о совершенствовании регулирования рынка недвижимости в Российской Федерации / М.В. Демченко // Нотариус. – 2020. – №8. – С. 28–32. DOI 10.18572/1813-1204-2020-8-28-32. EDN HISBJH

5. Глеба О.В. Признание объекта самовольной постройкой: проблемы правоприменительной практики / О.В. Глеба // Актуальные проблемы российского права. – 2021. – №5. – С. 63–69. DOI 10.17803/1994-1471.2021.126.5.063-069. EDN SHWTMV

6. Мосолов В.А. Конфликты между федеральными и региональными нормами о недвижимости / В.А. Мосолов // Журнал российского права. – 2021. – №5 (1). – С. 18–25.

7. Лоренц Д.В. Цифровые права в сфере недвижимости: юридическая природа и способы защиты / Д.В. Лоренц // Российская юстиция. – 2020. – №2. – С. 57–60. EDN KOWY TZ

8. Громов А.И. Проблемы регистрации прав на недвижимость в России / А.И. Громов // Актуальные проблемы права. – 2023. – №3. – С. 50–55.

9. Белоплотов А.О. Реестровые ошибки при кадастровом учете линейных объектов / А.О. Белоплотов // Евразийский юридический журнал. – 2024. – №11 (198). – С. 210–211.