

---

---

# Трибуна Молодого Ученого

**АВДЮНИЧЕВА Юлия Анатольевна,**  
магистрант Института заочного и открытого образования,  
группа ЗМ2-ЮР2-10 ФГОБУ ВО  
«Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации»

12.00.03 – гражданское право; предпринимательское право;  
семейное право; международное частное право

УДК – 347  
ББК – 67.404

## ПРАВОВОЙ РЕЖИМ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

**Аннотация.** Правовой режим предполагает необходимость сложного, комплексного правового регулирования общественных отношений, которые складываются по поводу объекта, обуславливающего такие особенности. Это предполагает и специальный порядок, и определенную направленность правового регулирования, действие комплексной системы нормативных актов различной правовой природы, разработку специальных требований, предъявляемым к оформлению этих общественных отношений.

**Ключевые слова:** правовой режим, правовое регулирование, недвижимое имущество, субъективные права и обязанности, единый недвижимый комплекс.

**AVDYUNICHEVA Yulia Anatolyevna,**  
undergraduate of Institute of the correspondence  
and open education, VO ZM2-YuR2-10 FGOBU group  
«Financial university in case of Government of the Russian Federation»

## LEGAL REGIME OF REAL ESTATE

**Summary.** The legal regime assumes need of difficult, complex legal regulation of the public relations which develop concerning the object causing such features. It assumes both a special order, and a certain directivity of legal regulation, action of an end-to-end system of regulations of different legal nature, development of special requirements, shown to design of these public relations.

**Keywords:** legal regime, legal regulation, real estate, subjective rights and duties, uniform immovable complex.

Правовой режим представляет собой совокупность правовых средств, направленных на достижение какой-либо общественной цели по поводу определенного объекта. В науке по-разному определяют понятие правового режима и его целей, при этом неоспорим тот факт, что всякий правовой режим направлен на гармоничное и справедливое упорядочение общественных отношений в какой-либо сфере жизнедеятельности, адекватное действующим правовым принципам.

Правовой режим не может существовать вне правового поля, понимание которого включает не только формальные аспекты процесса реализации норм права от создания нормы права до ее применения, но и особенности взаимосвязи его с действующим политическим режимом, от которого зависит отношение государства к определенным общественным отношениям и его воля на установление их правового регулирования. Помимо правовых и политических основ, правовой режим должен действовать в единых социальных и экономических условиях, что предполагает применение самых разнообразных правовых и иных средств.

В качестве первичных юридических средств правового режима можно выделить субъективные права и обязанности, то есть содержание правоотношения, на которое распространяются требования правового режима, а также систему юридических дозволений, запретов, поощрений и др. Вторичные средства правового режима – это правовые нормы, договоры, институты и др. [1, с. 15]

В любом случае правовой режим предполагает необходимость сложного, комплексного правового регулирования общественных отношений, которые складываются по поводу объекта, обуславливающего такие особенности. Это предполагает и специальный порядок, и определенную направленность правового регулирования, действие комплексной системы нормативных актов различной правовой природы, разработку специальных требований, предъявляемым к оформлению этих общественных отношений и др.

Таким особым объектом традиционно выступает недвижимое имущество, к которому действующее гражданское законодательство относит все объекты, прочно связанные с землей, перемещение которых невозможно осуществить без несоразмерного ущерба их назначению. К недвижимости относятся земельные участки, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства и иное имущество, отнесенное законом к категории недвижимого.

Практика обуславливает также закрепление правового режима новых объектов, например будущих объектов недвижимости [5, с. 10], и признания договора действительным в случае, если в момент заключения договора о продаже недвижимости у продавца нет права собственности на данное имущество [2]. Индивидуализация этой недвижимости может включать ее местонахождение, определенные свойства недвижимости, характеристики, установленные проектной документацией и др.

Федеральным законом от 02.07.2013 № 142-ФЗ введено новое понятие в отношении недвижимого имущества – единого недвижимого комплекса как совокупности зданий, сооружений, а также объектов, которые неразрывно связаны физически или технологически (ст. 133.1 ГК РФ) [2]. Это положение является новеллой для Гражданского кодекса РФ, однако не ново для имущественных отношений в целом и известно со времен римского права. Например, основы такого правового регулирования устанавливались в дореволюционном российском праве, когда действовали нормы в отношении железных дорог, шахт, крестьянских угодий и т.п. как единых комплексов; все, что было связано с землей и обеспечивало деятельность этого комплекса, признавалось недвижимостью в его составе, в том числе скот, лошади, металлы и руды, извлеченные из недр земли, и т.п. [4, с. 10] Сегодня к единому недвижимому комплексу применимы правила о неделимой вещи, и право собственности должно регистрироваться на всю совокупность составляющих комплекс вещей.

Так, если введение нормы о едином правовом комплексе отвечает потребностям современного гражданского оборота, то о



другом имущественном комплексе – предпрятии (ст. 132 ГК РФ) [2], невозможно сказать то же самое. Пункт 3.4 Концепции гражданского законодательства [3] предполагал исключение данной нормы из действующего ГК РФ, так как данная правовая конструкция, включающая в свой состав не только недвижимые и движимые вещи, но и имущественные права и обязанности, исключительные права, оказывается не востребованной на практике. Однако пока данная норма продолжает действовать. Исключению должны были быть подвергнуты и нормы о таких специфических объектах недвижимости, как воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты (п. 3.3 Концепции) [3].

Реформирование положений о недвижимом имуществе предполагает изменение правил государственной регистрации вещных прав на него, способов защиты прав на недвижимое имущество и др. Все это создает предпосылки для создания нового правового режима недвижимого имущества, который должен отвечать современным правовым, политическим, экономическим и социальным условиям, признакам правового, демократического государства, а также законодательной и правоприменительной практике.

Правовой режим недвижимого имущества будет эффективным только тогда, когда будет создан определенный баланс частных и публичных интересов в сфере недвижимого имущества, так как недвижимость – это наиболее ценное, значимое и базовое имущество во всех сферах общественной и государственной жизни. Поэтому упорядочение оборота недвижимости, создание механизмов защиты прав на недвижимое имущество, создание единой законодательной базы, регламентирующей понятие недвижимости, право собственности и иных вещных прав на недвижимое имущество, совершение сделок с ним станут актуальным направлением создания правового режима недвижимого имущества сегодня.

#### Список литературы:

- [1] Алексеев С.С. Правовые средства: постановка проблемы, понятие, классификация // Советское государство и право. 1987. № 6.
- [2] Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 05.05.2014) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2014) // Справочно-правовая система «Консультант плюс».
- [3] Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации (одобрена Советом при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства 7 октября 2009 г.) // Система «ГАРАНТ»: <http://base.garant.ru/12176781/#ixzz3LCHCVqYX>.
- [4] Рукас Н. Понятие недвижимости и особенности правового режима недвижимости в законодательстве Российской Федерации // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. 1999. № 1.
- [5] Шатохин М.В. Правовой режим будущих объектов недвижимости по законодательству Российской Федерации: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2012. – 28 с.

#### Spisok literatury:

- [1] Alekseev S.S. Pravovy'e sredstva: postanovka problemy', ponyatie, klassifikaciya // Sovetskoe gosudarstvo i pravo. 1987. № 6.
- [2] Grazhdanskiy kodeks Rossijskoj Federacii (chast' pervaya) ot 30.11.1994 N 51-FZ (red. ot 05.05.2014) (s izm. i dop., vstup. v silu s 01.09.2014) // Spravochno-pravovaya sistema «Konsul'tant plus».
- [3] Konceptsiya razvitiya grazhdanskogo zakonodatel'stva Rossijskoj Federacii (odobrena Sovetom pri Prezidente RF po kodifikacii i sovershenstvovaniyu grazhdanskogo zakonodatel'stva 7 oktyabrya 2009 g.) // Sistema «GARANT»: <http://base.garant.ru/12176781/#ixzz3LCHCVqYX>.
- [4] Rukas N. Ponyatie nedvizhimosti i osobennosti pravovogo rezhima nedvizhimosti v zakonodatel'stve Rossijskoj Federacii // Nedvizhimost' i investicii. Pravovoe regulirovanie. 1999. № 1.
- [5] Shatoxin M.V. Pravovoj rezhim budushhix ob'ektov nedvizhimosti po zakonodatel'stvu Rossijskoj Federacii: Avtoref. dis. ... kand. jurid. nauk. M., 2012. – 28 s.