Уважаемый Председатель и члены государственной комиссии

Вашему вниманию представляется выпускная квалификационная работа «Недвижимое имущество как объект гражданских правоотношений».

Тема настоящей работы выбрана не случайно, с учетом возрастающей роли объектов недвижимости в гражданском обороте современного российского государства и в жизни всех субъектов права :граждан, юридических лиц, органов государственной власти и местного самоуправления.

Недвижимость ,на наш взгляд ,самая древняя и самая уникальная юридическая категория ,которая является неиссякаемой темой для научных исследований и законотворческих инициатив.

Правовое регулирование гражданских правоотношений, возникающих в связи и по поводу объектов недвижимости ,в первую очередь, направлено на охрану права собственности, а гражданско – правовые меры охраны сочетаются с административно-правовыми, уголовно-правовыми и иными средствами защиты.

Своеобразие этого гражданско- правого института обусловлено тем ,что он гибко и очень быстро реагирует на экономические и политические условия жизни государства и общества и в свою очередью активно влияет на политики и экономику .

Полагаем, что актуальность его исследования предопределена стремлением законодателя к его универсализации и ежедневной восстребованностью в экономической жизни личности и общества .

Объектом настоящего исследования являются общественные отношения, складывающиеся при регулировании недвижимого имущества как объекта гражданских правоотношений.

Предметом исследования выступают нормативно-правовые акты, научная и методическая литература, судебная практика по теме работы.

**Целью работы выступает изучение особенностей правового регулирования недвижимого имущества как объекта гражданских правоотношений. Для достижения поставленной цели поставлены и решены следующие задачи:**

* **рассмотрено понятие и признаки недвижимого имущества;**
* **изучено нормативно-правовое регулирование регистрации прав на недвижимое имущество;**
* **определено понятие недвижимого имущества в российском гражданском праве;**
* **рассмотрен порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество;**
* **рассмотрена процедура проведения регистрации прав на недвижимое имущество;**
* **проанализированы проблемные вопросы при регистрации прав на недвижимое имущество;**
* **изучена судебная практика в сфере регистрации прав на недвижимое имущество.**

Последовательное разрешение этих логически связанных целей позволило нам успешно справиться с раскрытием темы и сформировать определенные выводы

Полагаем ,что важнейшее значение в реализации прав личности и коллективных образований на владение объектами недвижимости и правообразующим элементом выступает государственная регистрация прав на недвижимое имущество и это  акт признания и подтверждения государством возникновения или прекращения права на недвижимость. Данный признак подчеркивает публичный характер государственной регистрации.

;

Государственной регистрации подлежат следующие права на недвижимое имущество: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных ГК РФ и иными законами.

Следует отметить, что при определении понятия недвижимого имущества, законодатель в ст. 130 ГК РФ пошел по варианту простого перечисления объектов материального мира которые нужно делить на движимые и не движимые.

На наш взгляд необходимо разработать единое универсальное и общее определение объекта недвижимости, взяв за основу 2 критерия : связь с земельным участком и стоимость.

В качестве варианта предлагается следующая корректировка ст. 130 ГК РФ.: дополнить п.1 дополнить новым абзацем : «Объектами недвижимости признаются объекты гражданских прав ,неразрывно связанные с земельным участком и отдельные объекты, не связанные с земельным участком, стоимостью от 5 00 000 000 рублей, перечень которых устанавливается Постановлением Правительства Российской Федерации».

Целесообразно изменить текст второго абзаца п. 1 ст. 130 ГК РФ, который мог бы иметь следующий вид: «К недвижимым вещам приравниваются подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимости может быть приравнено и иное имущество». При такой формулировке исчезнут основания утверждать, что недвижимость явление «не фактическое, а юридическое», поскольку единственным критерием отнесения объектов к недвижимости останется прочная связь с землей. Что же касается объектов, не отвечающих этому критерию, но требующих правового режима, сходного с режимом недвижимости, то они будут приравнены к недвижимости в части этого правового режима, но недвижимостью считаться не будут, что будет в полном объеме соответствовать фактическому положению дел;

Это позволит своевременно и быстро дополнять перечень недвижимого имущества, содержащегося в ст.130 ГК РФ.

Представляется целесообразным в разд. II ГК РФ выделить отдельный подраздел «Общие положения о вещных правах», включив в него, в том числе, положение о том, что вещные права на недвижимые вещи подлежат государственной регистрации и возникают с момента такой регистрации.

Представляется целесообразным особенности регистрации (прежде всего процедурные) установить специальными законами, посвященными отдельным видам объектов недвижимости.

Представляется целесообразным включить общие положения о государственной регистрации имущественных прав, единые для различных объектов, в отношении которых предусмотрена правоустанавливающая (не учетная) регистрация, установив, в частности, принципы регистрации: проверки законности оснований регистрации, публичности реестра, презумпции его достоверности; правило о том, что право возникает с момента регистрации права в реестре.

Представляется целесообразным указать, что при государственной регистрации права собственности на помещение в здании собственник приобретает долю в праве собственности на общее имущество здания, в котором это помещение находится. Если здание расположено на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, то собственник помещения также приобретает долю в праве собственности на данный участок. Если к моменту государственной регистрации права собственности на помещение в здании земельный участок не сформирован (не прошел кадастровый учет), собственник помещения в здании приобретает право на долю в праве собственности на соответствующий участок с момента его формирования.

Предлагаем законодательно определить ,что право собственности на помещение (жилое и нежилое) возникает с момента государственной регистрации, при этом собственник помещения не может быть одновременно собственником здания, в котором оно находится (здание в этом случае является исключительно объектом технического учета). Право собственности на здание автоматически прекращается с момента первой государственной регистрации права собственности на помещение в нем. Лицо, которое приобрело все помещения в здании, вправе трансформировать право собственности на отдельные помещения в право собственности на здание в целом. В случае объединения всех помещений в здании, принадлежащих нескольким собственникам, в один объект недвижимости путем государственной регистрации их права общей долевой собственности на здание право собственности данных лиц на отдельные помещения в указанном здании прекращается.

Есть проблема с определением правового режима объектов незавершенного строительства ( возведенных самовольно) Согласно действующей редакции ст. 130 ГК РФ они подпадают под объем понятия объекты «незавершенного строительства».

Однако ,как установлено п.2 ст. 222 ГК РФ лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки».

Таким образом, в ст. 130 ГК РФ после слов объекты «незавершенного строительства» необходимо в скобках указать (за исключением самовольно возведенных объектов незавершенного строительства ).

С учетом изложенного может быть предложена следующая редакция ст. 219 ГК: «Право собственности на возведенный объект недвижимости (здание, сооружение и т.п.), не являющийся самовольной постройкой, возникает с момента его возведения у собственника земельного участка либо, если участок предоставлен собственником иному лицу на праве, допускающем застройку, – у указанного лица. Распоряжение объектом недвижимости возможно с момента государственной регистрации права собственности в Едином государственном реестре прав»

В части защиты права собственника предлагаем

– либо законодательно обеспечить достоверность данных ЕГРН и не защищать лицо, которое ведет себя недобросовестно, а предоставлять защиту и приоритет лицу, добросовестно полагавшемуся на данные ЕГРН;

– либо, если государство не может гарантировать достоверность данных ЕГРН, предусмотреть выплату за счет государства полной компенсации лицам, добросовестно полагавшимся на данные ЕГРН.

Иначе смысла в государственной регистрации прав на недвижимое имущество нет.

Считаем разумным и законодательный возврат к обязательной нотариальной форме сделок с недвижимым имуществом, но это будет оправданным при соблюдении следующих условий:

– доступных и реальных тарифов за нотариальные действия;

– полная ответственность нотариуса в случае причинения вреда;

– обеспечение ведения единого нотариального архива.

**НИЖЕ ЗАГОТОВКА ВАМ ЕСЛИ БУДЕТ ВОПРОС по предложению о нотариальной форме**

Нам имеется в виду то обстоятельство, что Основы законодательства Российской Федерации о нотариате (ст. 1) не позволяют рассматривать деятельность нотариуса как оказание услуг, в связи, с чем на вопросы правового регулирования возмещения вреда законодательство о защите прав потребителей не распространяется.

Общие правила же ст. 1069 ГК РФ применимы только к нотариальной конторе государственного типа.

Нотариус, допустивший нарушение права граждан с нотариальной конторой находится в трудовых правоотношениях и предел его ответственность ограничен средним заработком. Частный нотариус вообще никой ответственности по вышеуказанным причинам не несет

Правовое регулирование ответственности нотариуса зависит от принадлежности нотариуса к нотариату государственному или частному. Так из содержания ст. 17 Основ нотариус, работающий в государственной нотариальной конторе, в случае совершения действий, противоречащих законодательству Российской Федерации, несет ответственность в установленном законом порядке. Следовательно, речь идет о том, что в случае совершения противоправного действия он может быть, как любой государственный служащий, привлечен к дисциплинарной, гражданской или уголовной ответственности в зависимости от тяжести последствий его правонарушения.

Спасибо за внимание

доклад окончен .