

УДК 347.214.2

ЧТО ПОНИМАЕТСЯ ПОД ПОНЯТИЕМ «НЕДВИЖИМОСТЬ»?

*Токарева Д.Ф., студентка 3 курса ФАЗРиПП
Научный руководитель – Цаповская О.Н., ст. преподаватель
ФГБОУ ВО Ульяновский ГАУ*

Ключевые слова: *недвижимость, право, постройка, объект.*

В статье рассматривается понятие «недвижимость».

В российском гражданском праве запись в реестре прав на недвижимость имеет по общему правилу «правопорождающий» эффект: права на недвижимость создаются записями, которые регистраторы вносят в реестр (п. 2 ст. 8.1 ГК РФ).

Государственная регистрация прав на недвижимость существует в виде так называемой негативной регистрационной системы, особенность которой заключается в том, что запись сама по себе не создает право на недвижимость, необходимо, чтобы под записью было должное правовое основание – действительная сделка, акт госоргана или законное возведение строения. Если действительного основания для приобретения права собственности на недвижимое имущество нет, то запись в реестре не породит права.

Все сказанное касается и самовольных построек: само по себе попадание в реестр объекта, который был построен с нарушением норм земельного или градостроительного законодательства, не делает его «несамовольной» постройкой. Эта позиция (совершенно оправданная с точки зрения как догмы, так и правовой политики) была в свое время сформулирована Высшим Арбитражным Судом **Российской Федерации** (ВАС РФ) в п. 5 обзора № 1432. Легализующее значение имеет лишь регистрация построек, построенных «неправильно», в рамках так называемой дачной амнистии.

Кроме того, насколько я понимаю, часть снесенных объектов были возведены как временные киоски, причем земельные участки предоставлялись именно для этих целей. Можно привести вот такую цитату: «Нет ничего более постоянного, чем временное». Постепенно палатки юридически превращались в павильоны, те – в сооружения, последние становились «вдруг» недвижимостью, права на которую были записаны в реестр.

В связи с тем, что в ст. 130 ГК РФ крайне неудачно написано, что недвижимостью являются здания и сооружения и всякий любой иной объект, неразрывно связанный с земельным участком (а не только земельный участок, как это происходит в странах с давней гражданско-правовой культурой), мы в действительности не знаем, что такое недвижимость по российскому праву.

Именно поэтому в качестве недвижимости оказываются зарегистрированными такие объекты, которые недвижимостью (а то и вовсе вещами) не являются: заборы, асфальтовые площадки, футбольные поля и пр. Та же проблема наблюдается, когда в качестве недвижимости регистрируется то, что на самом деле является движимой вещью.

Такая регистрация никогда не превратит тот объект, который в действительности является движимостью (модульные сборно-разборные павильоны), в недвижимость. Ровно то же самое происходит и с самовольной постройкой: да, права на нее записаны в реестр, но так как вещные права на недвижимость предоставляют только те записи, которые внесены на законном основании (в том числе основании, связанном с законным строительством, что подчеркивает Верховный Суд РФ в п. 38 постановления Пленума от 23.06.2015 № 25), никаких прав на самовольную постройку не возникает. Поэтому ссылка на то, что права на такой объект зарегистрированы в реестре, сама по себе тоже ничего не дает, а выражение «собственник самовольной постройки» превращается в оксюморон.

Библиографический список:

1. Провалова, Е.В. Повышение эффективности кадастровой деятельности и качества кадастровых работ / Е.В.Провалова, О.Н.Цаповская, О.И. Сюдюков // Аграрная наука и образование на современном этапе развития: опыт, проблемы и пути их решения. Материалы VIII международной научно-практической конференции.- 2017.- С. 16-19.
2. Гавзалелова, М.В. Проблемы земельных отношений, возникающие между собственниками и органами исполнительной власти местного самоуправления / М.В.Гавзалелова, О.Н. Цаповская // В мире научных открытий. Материалы международной студенческой научной конференции. - 2017. -С. 24-26.
3. Провалова, Е.В. Порядок выдела земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в счет земельных доле / Е.В.Провалова, О.Н.Цаповская, Ю.А.Сальников // Аграрная наука и образование на современном этапе развития: опыт, проблемы и пути их решения. Материалы VIII международной научно-практической конференции.- 2017.- С. 29-34.

4. Осуществление государственного земельного контроля за использованием и охраной земель в Ульяновской области / О.Н.Цаповская, Е.В.Провалова, Ю.В.Ермошкин, С.Е.Ерофеев, Н.В. Хвостов // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель.-2016.- № 10. -С. 26-29.
5. Нужный, А.И. Земельная реформа и ее роль в развитии земельных отношений в Ульяновской области / А.И.Нужный, Н.В.Хвостов, О.Н.Цаповская, С.Н. Ларина // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель.- 2018.-№ 1. -С. 30-35.
6. Филиппова, Л.П. Методы прогнозирования рыночной стоимости земли по Нурлатскому району / Л.П.Филиппова, А.А.Воронова, О.Н. Цаповская / Аграрная наука и образование на современном этапе развития: опыт, проблемы и пути их решения. Материалы VIII международной научно-практической конференции. - 2017. -С. 42-45.
7. Разработка проектов и оказание услуг по благоустройству и озеленению населенных мест / С.Е.Ерофеев, Е.Л.Хованская, Н.В.Хвостов, Е.В. Провалова, О.Н. Цаповская // Каталог научных разработок и инновационных проектов. -Ульяновск, 2015.- С. 19.
8. Землеустроительная экспертиза объектов недвижимости / С.Е.Ерофеев, Е.Л.Хованская, Н.В.Хвостов, О.Н.Цаповская, А.А.Тимашов, А.А. Тимашов // Каталог научных разработок и инновационных проектов. -Ульяновск, 2015.- С. 20.

WHAT IS UNDERSTOOD UNDER THE CONCEPT OF “REAL ESTATE”?

Tokareva D.F.

Key words: *real estate, law, construction, object.*

The article discusses the concept of “real estate”.