

МИНОБРНАУКИ РОССИИ  
Федеральное государственное бюджетное  
образовательное учреждение высшего образования  
**«САРАТОВСКИЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ  
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ  
ИМЕНИ Н.Г.ЧЕРНЫШЕВСКОГО»**

Кафедра гражданского права и процесса

**Право собственности на недвижимое имущество: особенности  
гражданско-правового регулирования**

**АВТОРЕФЕРАТ МАГИСТЕРСКОЙ РАБОТЫ**

магистранта 3 курса 362 группы  
направления подготовки 40.04.01 «Юриспруденция»  
юридического факультета  
Темриевой Айлар Максатмурадовны

Научный руководитель  
к.ю.н., доцент

\_\_\_\_\_

Е.Н. Тогузаева

*подпись, дата*

Заведующий кафедрой  
гражданского права и процесса  
к.ю.н., доцент

\_\_\_\_\_

Е.Н. Тогузаева

Саратов 2024

**Актуальность темы исследования** можно объяснить несколькими ключевыми аспектами.

Во-первых, недвижимое имущество составляет значительную часть активов как физических, так и юридических лиц, что делает право собственности предметом особого внимания в гражданском праве. Постоянные изменения в законодательстве и судебной практике, касающиеся прав собственности, требуют глубокого анализа и актуализации знаний в данной области.

Во-вторых, с учетом динамичного развития рынка недвижимости, а также роста числа сделок с недвижимостью, важно понимать не только теоретические основы, но и практические аспекты гражданско-правового регулирования. Это позволит обеспечить законность сделок, защиту прав собственников и минимизацию рисков, связанных с правовыми спорами.

В-третьих, современные вызовы, такие как цифровизация и внедрение новых технологий в процесс управления недвижимостью, требуют новых подходов к регулированию права собственности. Развитие таких правовых институтов, как электронные сделки и регистрация прав на недвижимость, ставит перед исследователями и практиками новые задачи по разработке эффективных механизмов правового регулирования.

При рассмотрении развития права собственности, можно заметить, что это один из самых циклических и динамичных процессов в истории права. Влияние социально-политических изменений на правовые нормы, закрепляющие эту категорию прав, не может быть переоценено. Строгое и постоянное правовое регулирование отношений собственности, а также закрепление реальных возможностей для ее осуществления и защиты, всегда были и остаются приоритетными задачами.

Вопрос обеспечения прав и законных интересов собственников, вместе с другими естественными правами и свободами граждан, и эффективной их защитой в случае их нарушения, является фундаментальным критерием законности и правопорядка в государстве. В настоящее время условия

развития правовой демократии и укрепления гражданского общества особенно благоприятны для обеспечения высокого уровня и надежности защиты собственных прав в обществе.

Однако, следует учитывать, что регулирование правоотношений собственности подвергается комплексному процессу соответствующих процедур, т.е. их рассмотрение, принятие и публикация в актах законодательства. Только после этого законы о праве собственности приобретают законодательную силу, охватывая владельцев и всех их контрагентов. Суть законодательного закрепления гарантий права собственности заключается в обеспечении свободного осуществления правомочий собственников и их защите от нарушений, а также в восстановлении их имущественного положения после его нарушения. Кроме того, акты законодательства обеспечивают специальные правила, возлагающие на всех лиц, кроме собственников, обязанность воздерживаться от посягательств на чужую собственность, за неисполнение которых им грозит неотвратимая и наказуемая ответственность.

Обеспечение законных прав и интересов собственников является важным компонентом обеспечения правового порядка в государстве. Чтобы гарантировать защиту права собственности, необходимо установить специальные правила и обязательства для государственных органов и других участников общественных отношений. Это подразумевает, что никакое вмешательство не допускается в экономическую деятельность собственников. Несмотря на то, что данная тематика достаточно хорошо проработана в сфере цивилистики, на практике все еще возникают ситуации, которые требуют дополнительного изучения этой темы. Поэтому важно продолжать работу над совершенствованием института права собственности и рассматривать все вопросы, которые могут возникнуть в процессе защиты права собственности. Это подтверждается судебной практикой во всех регионах Российской Федерации.

**Состояние научной разработанности темы исследования.** Интерес к вопросам права собственности всегда играл значительную роль как в теоретической, так и в практической плоскости, что находит свое отражение в обширной научной литературе, созданной учеными. Это включает в себя не только монографии и статьи, опубликованные как в отечественных, так и в зарубежных изданиях, но и многочисленные диссертационные исследования, посвященные данной теме, что служит подтверждением актуальности и важности исследования проблем, связанных с правом собственности. На сегодняшний день проблемы в сфере права собственности были исследованы следующими авторами: А.И. Базилевич, Н.И. Бочаров, Б.Г. Данилова, Д.В. Дернова, И.Б. Живихина, О.А. Минеев и др.

**Объектом исследования** являются общественные отношения, возникающие в связи с реализацией права собственности на недвижимое имущество.

**Предметом работы** являются нормы российского гражданского законодательства, регулирующие практические аспекты права собственности, а также иные правоприменительные акты.

**Целью исследования** является попытка научного обоснования теоретико-правовых основ института права собственности на недвижимое имущество.

Для достижения обозначенной цели необходимо решить ряд **необходимых задач исследования:**

1. Проанализировать становление института права собственности;
2. Обозначить развитие понятия недвижимости в России;
3. Исследовать специфику и особенности приобретения права собственности на недвижимое имущество;
4. Проанализировать определение и классификация объектов недвижимости;
5. Исследовать вопрос защиты права собственности на недвижимое имущество;

6. Проанализировать гражданско-правовой режим недвижимого имущества

7. Исследовать понятие и правовую сущность государственной регистрации прав на недвижимое имущество

8. Выявить основания отказа в государственной регистрации.

**Нормативную основу** составили Конституция Российской Федерации, международные правовые акты и документы международных организаций, федеральные законы и иные нормативные правовые акты.

**Эмпирическая база исследования** включает в себя правоприменительные акты судебных органов Российской Федерации, постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации, постановления Конституционного Суда Российской Федерации, правоприменительную судебную практику, электронные информационные ресурсы сети «Интернет».

**Методологические основы работы** определяется целью и задачами исследования, а также объектом, предметом, теоретическими и эмпирическими основаниями. В качестве методологической основы исследования используется комплексный подход, включающий методы теоретического исследования, анализа правоприменительной практики.

**Положения, выносимые на защиту:**

1. Для того чтобы актуализировать существующие положения Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ) и привести их в соответствие с реальными условиями, целесообразно было бы добавить во второй абзац пункта 2 статьи 247 Гражданского кодекса РФ следующую формулировку: «В случае продажи доли одному или нескольким собственникам (т.е. при возмездном перераспределении долей) остальные участники общей долевой собственности получают право на покупку соответствующей доли пропорционально размеру своих собственных долей в праве общей собственности».

Такое изменение подразумевает, что экономическое содержание

собственности, которое представляет собой систему социально-имущественных отношений, через механизмы законодательного регулирования переходит в формат имущественных прав.

2. К сожалению, в законодательстве отсутствует понятие «бремя содержания имущества». Содержание данной терминологической конструкции мы можем определить лишь на основании анализа различных норм закона и судебной практики. На наш взгляд, бремя содержания имущества означает, что собственник обязан поддерживать имущество в исправном, безопасном и пригодном для эксплуатации состоянии, а также нести расходы на его содержание. Также в бремя содержания имущества входят обязанности, связанные с публичными интересами, например, уплата налогов и сборов, регистрация имущества. Полагаем, что данное понятие должно быть разъяснено на уровне Постановления Пленума Верховного Суда РФ.

3. Право собственности осуществляется с помощью реализации указанных правомочий собственника. В работе было обосновано, что при характеристике осуществления права собственности краеугольным понятием выступает распоряжение имуществом собственника по своему усмотрению.

По нашему мнению, под данным термином следует понимать возможность влиять на юридическую судьбу предмета путем совершения соответствующих действий, которые могут привести к прекращению его существования или переходу прав и обязанностей на другое лицо без посредства других лиц.

4. Особо следует указать на отсутствие закрепления в ГК РФ категории «владение» и, как следствие – специфических механизмов владельческой защиты. На наш взгляд, это можно рассматривать как недоработку действующего гражданско-правового регулирования отношений собственности, которая требует устранения. Предлагается закрепить понятие владения и институт владельческой защиты в действующем гражданском законодательстве РФ.

**Теоретическая и практическая значимость результатов исследования** заключается в систематизации и расширении научного знания о праве собственности на недвижимое имущество. Выводы и рекомендации, изложенные и представленные в работе, могут служить основой для дальнейших научных исследований и использоваться для инициирования изменений в законодательство. Результаты исследования могут быть использованы в учебном процессе при чтении лекций, проведении практических (семинарских) занятий по дисциплине «Гражданское право».

#### **Апробация результатов исследования.**

Некоторые результаты выполненного исследования нашли отражение в публикации научных статей:

Темриева А.М., Запорожцева А.В. К вопросу о применении процедуры медиации в спорах, связанных с недвижимостью // Сборник материалов LXV Международная научно-практическая конференция «Российская наука в современном мире». 2024. № 1. С. 310-312.

**Структура работы** определена целями и задачами исследования и состоит из введения, трех глав, включающих семь параграфов, заключения и списка использованной литературы и источников.

#### **Основное содержание работы**

**Во введении** обосновывается выбор темы магистерского исследования, ее актуальность, степень научной разработанности, определяются цели и задачи, объект и предмет исследования, излагается методологическая, теоретическая, эмпирическая база работы, доказываются ее научная новизна, теоретическая и практическая значимость, формулируются основные положения, выносимые на защиту, содержатся сведения об апробации результатов исследования и о структуре работы.

**Первая глава «Право собственности на недвижимое имущество»** начинается с традиционных вопросов о ретроспективном анализе права собственности, а также специфики приобретения такого права. Глубокое

рассмотрение автором данных вопросов позволили сделать правильный вывод о том, что институт права собственности нуждается в соответствующих изменениях.

Первый параграф «Становление института права собственности» раскрывает исторические аспекты формирования права собственности в России, его эволюцию от дореволюционного права до современного законодательства, а также влияние социальных и экономических условий на развитие этого института. Особое внимание уделяется ключевым моментам, когда изменения в политической и экономической сферах влияли на переосмысление и реформирование правовых норм, касающихся недвижимости.

Второй параграф «Развитие понятия недвижимости в России» раскрывает изменения в правовом подходе к определению и классификации объектов недвижимости, а также взаимосвязь понятия недвижимости с различными сферами, такими как градостроительство, экология и предпринимательство. Также рассматриваются актуальные проблемы, возникшие на фоне перехода к рыночной экономике, которые способствовали необходимости адаптации законодательства к изменяющимся условиям.

В третьем параграфе «Специфика и особенности приобретения права собственности на недвижимое имущество» анализируются различные способы и процедуры, связанные с приобретением права собственности. Уделяется внимание аспектам правового регулирования, включая как традиционные способы (например, купля-продажа, дарение), так и новые формы (например, ипотека, аренда с правом выкупа), исследуются правовые последствия, возникающие в каждом случае, и их влияние на участника правоотношений.

**Во второй главе «Развитие законодательного регулирования прав на недвижимое имущество»** рассматриваются вопросы понятия, сущности и признаков бизнес-субъектов, а также правовой природы форм защиты



нарушенных прав бизнес-субъектов.

Первый параграф «Определение и классификация объектов недвижимости» раскрывает категориальный аппарат, используемый для определения объектов недвижимости, а также критерии их классификации. В нем также анализируются правовые последствия для владельцев в зависимости от типа недвижимости и специфических правовых режимов, к которым она может относиться.

Во втором параграфе «Гражданско-правовой режим недвижимого имущества» были изучены различные аспекты, касающиеся правового статуса объектов недвижимости. Обсуждаются права и обязанности собственника, ограничения, установленные в гражданском законодательстве, а также особенности управления и использования таких объектов.

**В третьей главе «Особенности государственной регистрации недвижимого имущества»** рассматриваются более узкие вопросы, касающиеся процессуальных аспектов госрегистрации прав собственности, включая правовые последствия для сторон, участвующих в сделках с недвижимостью, а также актуальные изменения в законодательстве, касающиеся регистрации.

В первом параграфе «Понятие и правовая сущность государственной регистрации прав на недвижимое имущество» проводится детальный обзор и анализ судебной практики по вопросу исследования. Целью данного параграфа является выявление ключевых правовых проблем и недостатков действующей системы регистрации, а также анализ опытов других стран в этой области, что может помочь в ее дальнейшем совершенствовании.

Во втором параграфе «Основания отказа в государственной регистрации» были рассмотрены конкретные случаи и критерии, при которых регистрирующий орган вправе отказать в проведении государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Обсуждаются правовые механизмы оспаривания таких отказов и значимость судебной практики в данной области для защиты прав граждан и юридических лиц.

В **заключении** обобщается проделанное исследование и делаются выводы.