

Государственная политика в сфере недвижимого имущества, применяемая в Российской Федерации

Якубович Ирина Николаевна

Комсомольский-на-Амуре государственный университет

аспирант, ст. преподаватель кафедры «Публичное и частное право»

Аннотация

Статья посвящена основным направлениям государственной политики в сфере недвижимого имущества на современном этапе и в перспективе. Выявлена и обоснована необходимость обеспечения условий для эффективного использования земельных участков и иных объектов недвижимости всех форм собственности, а также расширение правовых основ для развития рынка недвижимости. На основе проведенного анализа автор раскрыл политику государства на современном этапе, проанализированы цели, задачи и основные мероприятия Государственной программы РФ в сфере недвижимого имущества.

Ключевые слова: недвижимое имущество, объекты гражданских прав, злоупотреблению права, политика государства на современном этапе.

State policy in the sphere of real estate used in the Russian Federation

Yakubovich Irina

Komsomolsk-on-Amur state university

postgraduate student, senior lecturer of the Department «Public and private law»

Abstract

The article is devoted to the main directions of state policy in the field of real estate at the present stage and in the future. Identified and justified the need to ensure conditions for the effective use of land and other real estate objects of all forms of ownership, as well as the expansion of the legal framework for the development of the real estate market. On the basis of the analysis, the author reveals the state policy at the present stage, analyzes the goals, objectives and main activities of the state program of the Russian Federation in the field of real estate.

Keywords: real estate, objects of civil rights, abuse of law, state policy at the present stage.

Начиная с 1991 года, после распада СССР, Российская Федерация перешла от политики планового ведения хозяйства и государственной собственности на практически все объекты недвижимого имущества к политике формирования в стране рыночной экономики, которая в первую очередь определяется конкурентоспособным, эффективным, основанным на различных формах собственности рынком недвижимости.

Рынок недвижимости следует рассматривать как совокупность взаимосвязанных и взаимообусловленных элементов, определяющих его функционирование для удовлетворения потребностей, как человека, так и всего государства в целом. И одним из неперенных условий его развития является установление правил поведения для всех участников рынка недвижимости – нормативно-правовое регулирование всех отношений этой системы, центральным из которых является право собственности на объекты недвижимости.

В соответствии с решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 7 октября 2009 г. была одобрена Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации (далее Концепция 2009) [4].

В документе указывается, что гражданское право является правом частным и частноправовой метод регулирования должен в нем преобладать, что не исключает применения средств воздействия публичного (административного, уголовного) права, предусмотренных соответствующим законодательством.

Важным следует признать изменение редакции ст. 1 ГК РФ Основные начала гражданского законодательства [1] и ст. 10 Пределы осуществления гражданских прав. В результате этих изменений, законодательно закреплён принцип добросовестности и разумности при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей, при этом добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются, пока это не установлено судом.

Тем не менее, несмотря на то, что упоминание о добросовестности имеется во многих статьях ГК РФ, но какое поведение следует считать добросовестным и разумным, законодательного закрепления не получило. Например, в ст. 179 ГК РФ [1] добросовестность, определяется требованиями условий оборота. Таким образом, от судебного усмотрения во многом будет зависеть оценка действий участников гражданских правоотношений.

В статье 10 ГК РФ в новой редакции законодательно дано определение злоупотреблению права: «не допускаются осуществление гражданских прав исключительно с намерением причинить вред другому лицу, действия в обход закона с противоправной целью, а также иное заведомо недобросовестное осуществление гражданских прав (злоупотребление правом)». При этом если будет установлено злоупотребление правом, суд может отказать лицу в защите принадлежащего ему права.

Важным нововведением в области имущества явилось изменение объектов гражданских прав.

Также важным моментом явилось введение понятия единого недвижимого комплекса, к которому применяются правила о неделимых вещах.

Ранее Федеральным законом «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» от 30 декабря 2004 г. N 213-ФЗ [2], вступивший в силу с 01 января 2005г. (Российская газета от 31

декабря 2004 г. N 292) в перечень недвижимого имущества был включен объект незавершенного строительства.

Федеральным законом от 4 декабря 2006 г. N 201-ФЗ «О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации» [3] из перечня недвижимых вещей были исключены леса, многолетние насаждения.

Таким образом, Законодателем последовательно совершенствуются нормы о недвижимом имуществе, предложенные Концепцией о недвижимости.

Вместе с тем изменения не коснулись ст. 130 ГК РФ по вопросу отнесения отдельных видов имущества к недвижимому, как это предлагалось. Концепцией о недвижимости в которой вполне обосновано с учетом правоприменительной практики предлагалось, чтобы ст. 130 ГК РФ [1] была дополнена указанием на такие объекты, как: помещения (жилые и нежилые) и объекты незавершенного строительства. Указанные предложения были реализованы лишь в части включения в перечень недвижимости объектов незавершенного строительства.

Концепцией и о недвижимости [4] и законопроектом № 47538-6 в интересах развития и стабильности имущественного оборота предлагалось признать предприятие (имущественный комплекс, используемый в предпринимательской деятельности) особым видом имущества и самостоятельным объектом гражданских прав и гражданско-правовых сделок.

Основные положения государственной политики на современном этапе и в перспективе до 2030 года сформулированы Концепцией долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года, утвержденного Распоряжением Правительства РФ от 17 ноября 2008 года № 1662-р (с изменениями от 8 августа 2009) [5] на основании которого Министерством экономического развития принят Прогноз долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030 года.

Политика государства на современном этапе ориентирована на формирование в России институциональной среды, способствующей росту предпринимательской и инновационной активности на основе свободы творчества, самореализации каждого человека, защищенностью прав собственности (включая интеллектуальную), контрактных обязательств, независимой судебной системой; эффективным функционированием развитых рынков земли и иной недвижимости. Обеспечение реализации конституционных прав граждан, включая развитую систему демократических институтов и создание эффективных механизмов правоприменения.

Предлагаемая защита владения и четкие правила о способах защиты вещных прав, также иные предложения по проблемам вещных прав направлены прежде всего на создание системы регулирования, в которой свобода усмотрения сторон ограничивается в интересах стабильности оборота и предсказуемости принадлежности правовых благ.

Библиографический список

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 29.07.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 06.08.2017).
2. «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» от 30 декабря 2004 г. N 213-ФЗ
3. Федеральный закон от 04.12.2006 N 201-ФЗ (ред. от 29.07.2017) «О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации»
4. Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации: (одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009).
5. Распоряжение Правительства РФ от 17.11.2008 N 1662-р (ред. от 10.02.2017) «О Концепции долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года» (вместе с «Концепцией долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года»).