

Правовой режим недвижимости в предпринимательской деятельности

Автор исследования: Борисюк А.В.
Научный руководитель: Правкин С.А.

Актуальность диссертационного исследования



На современном историческом этапе развития России вопросы, связанные с экономическим ростом, играют важное значение. Развитию предпринимательства, как одному из факторов экономического роста, уделяется много внимания. Но рост любой предпринимательской активности, напрямую или косвенно, связан с объектами недвижимости, с установленным правовым режимом участия в гражданском обороте.

- К объектам недвижимости проявляют свой интерес все участники предпринимательской деятельности, ибо недвижимость выступает как основа, на которой сама предпринимательская деятельность и разворачивается.

Цель исследования Выявление особенностей правового режима недвижимости в предпринимательской деятельности является целью данного диссертационного исследования.

Объектом данного диссертационного гражданско-правовые и предпринимательские отношения, которые выступают как комплекс отношений, регулирующих правовой режим объектов недвижимости при осуществлении своих правомочий субъектами предпринимательской деятельности.

Предметом исследования которые применяются при правовом регулировании гражданского оборота недвижимости, конкретным выражением которого является заключение, изменение и исполнение обязательств, связанных с оборотом недвижимого имущества.

Задачи исследования

- Изучить исторический путь развития понятия недвижимости в современной России;
- Дать современное определение понятию правового режима недвижимости и выделить особенности;
- Рассмотреть различные подходы к понятию «недвижимость» в специфике предпринимательской деятельности;
Исследовать понятие объекта и субъекта правового режима недвижимости применимо к конкретному виду предпринимательской деятельности;
- Выделить специфику правовых режимов для разных видов недвижимости в предпринимательской деятельности;
- Проанализировать вносимые изменения в законодательство, затрагивающее правовой режим недвижимости в предпринимательской деятельности.

Научная новизна работы состоит в том, что в ней сформулировано понятие правового режима недвижимости в предпринимательской деятельности, выделены и обозначены такие его составные элементы, такие как субъект и объект, а так же состояние статики и динамики правового режима недвижимости.

Полученные в результате данного диссертационного исследования выводы основаны на изучении законодательства в сфере недвижимого имущества, правоприменительной практики, в частности судебной. Диссертантом предлагается единообразная теоретическая модель правового режима недвижимости в предпринимательской деятельности. Выделено видовое и функциональное назначение недвижимого имущества при осуществлении предпринимательской деятельности, которое напрямую влияет на установление правового режима.

Теоретическая и практическая значимость результатов исследования состоит в возможности использования теоретических и практических выводов данного исследования, а также разработанных рекомендаций для дальнейшего анализа особенностей правового режима недвижимости. Кроме того, эти исследования должны быть направлены как на выявление определенных специфических, например функциональных, категорий недвижимости, на подробное изучение общих теоретических вопросов, которые взаимосвязаны с правовым режимом недвижимости в контексте предпринимательской деятельности.

При совершенствовании законодательства возможно использовать вынесенные на защиту положения. Так же это можно учитывать при правоприменительной практике арбитражными судами, так как данные положения касаются предпринимательской деятельности.

Понятие «правовой режим недвижимости в предпринимательской деятельности» может быть использован при исследовательской работе по проблемам связанным как со сферой недвижимости в целом, так и со сферой предпринимательства.

В данном диссертационном исследовании на защиту выносятся следующие положения:

Понятие «правовой режим» употребляется во многих научных трудах. Но нет единого подхода к единообразному толкованию правового режима, это означает, что нужно выделить приемлемый подход для раскрытию этого понятия, классификации и структуризации по функциональному и иным критериям. На защиту выносится понятие правового режима, которое по мнению автора диссертационного исследования наиболее полно раскрыть тему данной работы.

Автором конкретизировано понятие правового режима недвижимого имущества через включение в его содержание понятийного аппарата «категории» или «объекта недвижимости», а также государственной регистрации как содержательного момента возникновения прав и обязанностей, характеристики передачи права и перехода прав на объект недвижимости по передаточному акту.

Специфика правового режима недвижимости основывается на законодательно-закрепленных ограничениях прав на объекты, например, ограничения, связанные с целевым характером использования земельных участков как объектов недвижимости. В связи с чем, предлагается в ряде случаев рассматривать правовой режим отдельного объекта в связи с целевым назначением недвижимости, если оно определено в законе.

Основная особенность использования недвижимых вещей в предпринимательском обороте связана с установленными ограничениями оборотоспособности. Предлагается при проведении реформы вещного права четко соблюдать устоявшуюся в науке и практике конструкцию недвижимости, согласно которой недвижимостью признаются объекты прочно связанные с землей, необходимо считать, что объекты, расположенные на земельном участке следуют судьбе земельного участка, кроме случаев, определенных в законе. Предлагается расширение круга ограниченных вещных прав, реализация принципа единства судьбы земельного участка и находящихся на нем строений, что позволит в перспективе значительно упростить оборот земельных участков, а значит предотвратить возможные споры в суде и иных органах государственной власти.

Сформулировано определение предпринимательской недвижимости - это вид недвижимости, основная функция которой, направлена на удовлетворение потребностей участников предпринимательской деятельности в ходе осуществления предпринимательской деятельности и имеет установленные нормативно правовые признаки, связанные с возникновением, изменением и прекращением при осуществлении предпринимательских правоотношений.

Предлагается внести изменения в ст. 651 ГК РФ в следующей редакции «Договор аренды здания и сооружения, заключаемый на срок менее одного года, если площадь арендуемого здания или сооружения превышает пятьсот квадратных метров, подлежит обязательной государственной регистрации», либо полностью отказаться о регистрации договоров аренды недвижимости, так как они не сопровождаются отчуждением собственности, либо предусмотреть виды имущества, договоры аренды которых должны проходить государственную регистрацию независимо от срока договора. Введение государственной регистрации договоров аренды только для значительных, крупных объектов, значительно упростит предпринимательский оборот и послужит основой для налогового контроля за так называемыми крупными налогоплательщиками. Предлагается также исключить воздушные, морские суда, космические объекты из состава недвижимости. Подобное изменение связано с необходимостью большей определенности при установлении правового режима объекта недвижимости и его участия в предпринимательском обороте.

▣ Благо дарю за внимание!