

МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ РОССИЙСКОЙ  
ФЕДЕРАЦИИ  
Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего  
образования «Тольяттинский государственный университет»

Институт права

(наименование института полностью)

Кафедра

Гражданское право и процесс

(наименование)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки, специальности)

Гражданско-правовой

(направленность (профиль) / специализация)

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА  
(БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА)**

на тему «Недвижимое имущество как объект гражданских прав»

Студент

С.М. Полатайко

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

к.ю.н., доцент, И.В. Маштаков

(ученая степень, звание, И.О. Фамилия)

Тольятти 2021

## Аннотация

Тема ВКР «Недвижимое имущество как объект гражданских прав».

Автор: студент группы ЮРбд-1602в – Полатайко С.М., научный руководитель – Маштаков И.В.

Актуальность темы исследования обусловлена отсутствием единого корректного полного и бесспорного определения недвижимого имущества, что порождает недопонимание и различные юридические коллизии, как в теории, так и на практике, наличия множества пробелов и недочетов в нормативных правовых актах, в том числе проблем в правовых режимах отдельных видов недвижимого имущества.

Первая глава ВКР посвящена общей гражданско-правовой характеристике понятия недвижимости как объекта гражданских прав, исследована недвижимость в системе объектов гражданских прав, проведен анализ точек зрения по данному вопросу авторитетных авторов по исследуемой проблеме.

Во второй главе изучены существующие типы недвижимого имущества, проведен анализ классификации недвижимости по различным критериям, отмечено значение государственной регистрации недвижимости, ее преимущества и недостатки.

В третьей главе дано понятие и отражена специфика правового режима недвижимого имущества, подробно рассмотрены особенности гражданско-правового режима отдельных видов недвижимого имущества, в частности правового режима земельных участков, жилых и нежилых помещений, единого недвижимого комплекса, выявлены проблемы, существующие в правовом регулировании данных объектов недвижимости и предложены пути их решения.

## Оглавление

Введение.....	4
Глава 1 Понятие недвижимости как объекта гражданских прав .....	8
1.1 Понятие объекта гражданских прав.....	8
1.2 Недвижимость в системе объектов гражданских прав .....	11
1.3 Понятие и признаки недвижимого имущества .....	14
Глава 2 Классификация и государственная регистрация недвижимости .....	21
2.1 Типы недвижимого имущества .....	21
2.2 Классификация недвижимого имущества .....	25
2.3 Государственная регистрация недвижимости .....	28
Глава 3 Правовой режим отдельных видов недвижимого имущества.....	36
3.1 Правовой режим земельных участков .....	36
3.2 Правовой режим жилых и нежилых помещений, а так же объектов незавершенного строительства.....	44
3.3 Правовой режим единого недвижимого комплекса .....	49
Заключение .....	56
Список используемой литературы и используемых источников.....	60

## Введение

В настоящее время гражданский оборот недвижимости в Российской Федерации характеризуется нестабильностью.

С развитием отечественного гражданского права и усложнением гражданского правового оборота правовой режим недвижимого имущества, как одного из основных объектов гражданских прав, сложного комплексного градостроительного объекта, наиболее распространенного инструмента инвестиционной политики, ценного объекта культурного и исторического наследия, наконец, продолжительное время занимает умы ученых цивилистов современности, и до сей поры вызывает множество дискуссий.

Многолетние споры, как на частноправовом, так и на судебном поле, вызывает, в частности, интегративный подход к законодательному регулированию недвижимого имущества, поскольку юридический статус недвижимого имущества не ограничен в его определении рамками гражданского законодательства, а определяется также нормами различного отраслевого законодательства, в том числе: градостроительного, жилищного и земельного.

В связи с указанным, по нашему мнению, на первый план выходит комплексное и всестороннее изучение законодательного регулирования и правоприменительной практики исследуемого объекта гражданско-правовых отношений в различных сферах общественной жизни.

Актуальность темы исследования очевидна и обусловлена тем, что действующее отечественное законодательство до сих пор дает неоднозначное определение недвижимого имущества, закрепляя различные критерии и соответствующие им группы объектов, что порождает различные юридические проблемы.

Так, к правовому режиму недвижимости гражданским законодателем причисляются такие разнородные по своей материальной природе объекты, как природные (к примеру, недра), рукотворные, которые связаны с землей

непосредственно (к примеру, здания), связаны с землей опосредованно (к примеру, квартира в многоквартирном доме) и совершенно не связаны с землей (к примеру, воздушные суда).

Такое выделение на законодательном уровне различных самостоятельных, по сути, категорий недвижимого имущества, которые обладают своими особенностями и спецификой, заставляет законодателя принимать новые правовые нормы для их регулирования, несмотря на уже существующие общие правила определения любого объекта недвижимости, что вызывает некоторые сложности в практике применения.

В итоге, сложившаяся ситуация не только не помогла ликвидировать проблемы объектов гражданских прав, но напротив, вызвала появление новых теоретических и практических вопросов. В их числе и существующая на протяжении довольно длительного периода времени проблема, связанная с достоверностью сведений, внесенных в реестр прав на недвижимое имущество, которые имеют ключевое значение для субъектов гражданского оборота при проверке сведений во время различных сделок с объектами недвижимости.

Проблема с достоверностью сведений, внесенных в реестр прав на недвижимое имущество, обусловлена, прежде всего, существующей судебной практикой, фиксирующей рост числа споров об оспаривании зарегистрированных прав на недвижимое имущество.

Степень разработанности (изученности) темы исследования. Вопросы изучения недвижимого имущества как объекта гражданских прав исследовали в разное время такие авторы как: А.В. Черных, В.Б. Ельяшевич, Н.Д. Егоров, И.Д. Кузьмина, Г.Ф. Шершеневич, В.И. Синайский, Д.И. Мейер А.В. Щеголева, А.А. Коваленко, М.В. Рыбкина, А.Е. Ястребов и другие. Понятие и содержание объекта исследования изучались А.Я. Рыженковым, В.А. Беловым, Е.А. Сухановым, А.П. Сергеевым. Огромное значение имеют труды таких авторов, как: Ю.А. Тымчук, В.А. Алексеев, исследовавших вопросы государственной регистрации недвижимого имущества.

Цель данного исследования состоит в изучении и анализе правового статуса и правового режима недвижимого имущества как объекта гражданских прав, пути становления института недвижимости, изучение классификации и государственной регистрации недвижимого имущества.

Задачи исследования, которые необходимо решить:

- дать общую гражданско-правовую характеристику понятию недвижимости как объекта гражданских прав;
- провести анализ недвижимости в системе объектов гражданских прав; недвижимость в системе объектов гражданских прав;
- изучить понятие и признаки недвижимого имущества;
- исследовать типы недвижимого имущества;
- провести классификацию недвижимости в сфере гражданского оборота;
- показать значение государственной регистрации для возникновения, ограничения и прекращения гражданских прав на недвижимость;
- выявить особенности гражданско-правового режима отдельных видов недвижимого имущества;
- предложить свои пути решения исследуемых проблем.

Объектом исследования данной работы выступают гражданские правоотношения в сфере оборота недвижимого имущества, его государственной регистрации.

Предметом исследования являются нормы гражданского права, регулирующие общественные отношения по поводу недвижимого имущества в целом и устанавливающие правовой режим отдельных его видов.

Методы исследования. В данной работе применялись общенаучные и частнонаучные методы исследования. В частности: метод обобщения и анализа научной и специализированной литературы (позволивший нам познакомиться с различными дефинициями понятия недвижимое имущество, объекта гражданских прав, характерными признаками недвижимости,

причинами появления и прочими); метод анализа нормативно-правовых актов (позволивший нам проследить нормативное закрепление исследуемого понятия); исторический метод (позволивший исследовать историческое развитие недвижимости, ее формирование как объекта гражданских прав); сравнительно-правовой и логический методы.

Информационной базой исследования являются законодательные и нормативно-правовые акты, регулирующие недвижимое имущество как объект гражданских прав, в том числе: Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации, Земельный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и прочие.

Для рассмотрения актуальных вопросов нами проработаны научные статьи и публикации в таких журналах, как «Ленинградский юридический журнал», «Труды Института государства и права РАН», «Закон и право», «Международный журнал гуманитарных и естественных наук», «Вопросы современной юриспруденции», «Имущественные отношения в РФ» и прочих.

Структура выпускной квалификационной работы. Дипломная работа включает в себя введение, три главы по три параграфа каждая, заключение, список использованной литературы и использованных источников.

В первой главе дан развернутый анализ понятия недвижимого имущества, как объекта гражданских прав, его места в системе объектов гражданских прав, характерные признаки недвижимости и этапы его становления в России.

Во второй главе раскрываются типы недвижимого имущества, приводится классификация недвижимости, а также изучается проведение государственной регистрации недвижимости.

В третьей главе мы более подробно рассматриваем правовой режим отдельных видов недвижимого имущества.

В заключении мы обобщаем выводы проведенного исследования и предлагаем рекомендации по решению исследуемой проблемы.

## **Глава 1 Понятие недвижимости как объекта гражданских прав**

### **1.1 Понятие объекта гражданских прав**

Направленность гражданского правоотношения на соответствующий предмет характеризуют объекты гражданских прав. В Гражданском Кодексе РФ дается исчерпывающий перечень объектов гражданских прав, но нет четкого и полного определения данной правовой категории. Институт гражданского права, используя несколько подходов к определению понятия, объекта гражданского права, дает следующие трактовки:

– первый подход «основан на том, что объектом гражданских прав, является то, на что направлены права и обязанности субъекта гражданских правоотношений» [5, с.195];

– согласно второму подходу, к объектам гражданских прав относится то, по поводу чего возникают гражданские правоотношения;

– согласно третьему подходу, к объектам гражданских прав относится то, на что можно оказывать воздействие.

Кроме того, ряд ученых считает не пригодной для практических целей категорию «объекты гражданских прав», ввиду того, что ее в полной мере могут заменить термины вещи, имущество, блага, которые давно используются на законодательном уровне.

Положения, касающиеся объектов гражданских прав, впервые были отражены в Гражданском кодексе Российской Федерации (далее ГК РФ), который вступил в силу в 1995 года, где дается только перечисление объектов.

Так, согласно ст. 128 ГК РФ к объектам гражданских прав относятся «вещи (включая наличные деньги и документарные ценные бумаги), иное имущество, в том числе имущественные права (включая безналичные денежные средства, бездокументарные ценные бумаги, цифровые права); результаты работ и оказание услуг; охраняемые результаты интеллектуальной



деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальная собственность); нематериальные блага».

Большинство правоведов считают, что данный перечень объектов не является исчерпывающим, поскольку основания возникновения гражданских правоотношений несколько шире и могут быть обусловлены и иными благами, не перечисленным в ст. 128 ГК РФ, а, следовательно, «перечень, приведенный в ст. 128 ГК РФ, содержит только наиболее распространенные объекты гражданских прав».

Следует отметить, что идея выделения объекта гражданских прав привнесла в правовую науку ведущиеся и по сей день значительные разногласия. Так, ученые правоведы не могут достичь единого мнения по таким вопросам, как: толкование объекта гражданских прав, их перечень, обоснованность и необходимость их деления на определенные категории.

В основе теории, которая опирается на концепцию О.С. Иоффе, ученые раскрывают понимание под объектом явления исключительно человеческого поведение, которое поддается правовому регулированию, то есть имеется в виду отношение «объект-поведение».

Некоторые цивилисты считают, что объект следует рассматривать с точки зрения субъективного гражданского права, опираясь на концепцию «объект - правовой режим». Поэтому объектом субъективного гражданского права признается правовой режим таких категорий, как имущество (включая вещи и имущественные права), информация, работы, услуги, результаты интеллектуальной деятельности, нематериальные блага» [33, с.228].

Отдельные ученые утверждают, что «субъективное право, как общая возможность управомоченного субъекта действовать определенным образом, не может иметь объект».

Следует отметить, что субъективное гражданское право выражается в его принадлежности субъекту, а объект в этом случае зависит от субъекта. Характер зависимости определяется объектом, под которым «(от латинского *objectum* - предмет) в философии понимается внешний предмет, предмет

познания и деятельности субъекта» [9, с.92]. Иными словами, там, где заканчивается субъект, начинается объект.

Объекты гражданских прав принято разделять на материальные и соответственно, нематериальные. Под материальными подразумевают вещи, работы, услуги, нематериальными – личные неимущественные блага, включая результаты творческой деятельности.

Правоведы пытаются разделить понятия «объект гражданских прав» и «объект гражданских правоотношений». При этом под объектом правового регулирования понимается не явления окружающей реальности, а непосредственное поведение людей. Иными словами, «поведение человека и является объектом правоотношения» [5, с.196].

Действия же субъектов необходимо анализировать с учетом направленности непосредственно на объекты, по поводу которых они осуществляются в определенном гражданско-правовом режиме. Причем для характеристики данного режима используется такое понятие, как оборотоспособность, под которой, в свою очередь, понимается «способность объекта служить в качестве предмета сделок (в имущественном обороте) или других действий, которые направлены на смену собственника» [5, с.196].

В гражданском законодательстве оборотоспособности посвящена ст. 129 ГК РФ, по смыслу которой «объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства либо иным способом, если они не ограничены в обороте» [10].

Для того, чтобы какое-либо благо приобрело статус объекта, оно должно иметь ряд характерных признаков, причем часть этих признаков, должна относиться к общим, а часть – к индивидуальным.

Перечислим эти признаки:

– системность, под которой понимается «структурная организованность и взаимосвязанность объектов, имеющих способность и возможность

взаимозаменяются» [5, с.196], система признаваемых или допускаемых имущественных и неимущественных благ;

– принадлежность субъектам на основании права: блага, принадлежность которых можно определить (вещи, принадлежащие субъектам на праве собственности либо ином вещном праве; личные неимущественные права, представленные человеку от рождения либо на основании закона) и блага, которые не обладают специальным наименованием права (ценные бумаги, безналичные денежные средства);

– нормативно гарантированная возможность правового закрепления объектов за субъектами гражданского права («юридическая привязка»);

– легализация объекта - подтверждение соответствия объекта закону (отсутствие данного признака лишает благо статуса объекта гражданских прав).

Подводя итог и обобщая вышперечисленное, можно сформулировать понятие объектов гражданских прав как доступные и освоенные обществом определенные блага, побуждающие субъекты гражданского права к вступлению в правовые отношения между собой; разделенные законодательством на группы в зависимости от их свойств и правовых режимов; обладающие способностью утоления потребностей людей.

## **1.2 Недвижимость в системе объектов гражданских прав**

Основную долю в системе объектов гражданских прав представляет недвижимое имущество, выступая при этом продуктивным инструментом инвестиционной политики. Недвижимость представляет собой сложный комплексный объект градостроительной деятельности, а также российского культурного и исторического наследия.

Указанное объясняет необходимость и важность комплексного изучения недвижимого имущества в системе объектов гражданских прав, его законодательного регулирования с учетом правоприменительной практики.

Как уже было указано выше в ст. 128 ГК РФ перечислен закрытый перечень объектов гражданского права. Так, в силу положений указанной статьи «к объектам гражданских прав относятся вещи (включая наличные деньги и документарные ценные бумаги), иное имущество, в том числе имущественные права (включая безналичные денежные средства, бездокументарные ценные бумаги, цифровые права); результаты работ и оказание услуг; охраняемые результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальная собственность); нематериальные блага» [10]. При этом, под недвижимым имуществом подразумевается иное имущество, а также имущественные права.

Следует отметить, что применительно к гражданскому обороту недвижимое имущество имеет ряд существенных отличий от других объектов гражданских прав. Так, по общему правилу, недвижимое имущество неразрывно связано с землей, из чего следует, что его перемещение не представляется возможным без нанесения ему несоразмерного ущерба. Кроме того, для недвижимого имущества предусмотрен особый правовой режим: право собственности на недвижимое имущество, равно как и его переход, подлежит обязательной государственной регистрации.

Из содержания ст. 128 ГК РФ видно, что понятие «имущество» несколько шире, чем понятие «вещь», поскольку включает еще и имущественные права. Гражданским законодательством понятие «имущество» используется, как правило, для указания совокупности вещей, в качестве примера можно привести положения ст. 210 ГК РФ, которая содержит указание на обязанность собственника нести бремя содержания имущества.

Таким образом, с правовой точки зрения «имущество» можно рассматривать как: вещь, совокупность вещей и имущественные права.

Считаем важным указать, что законодатель, давая в ст. 130 ГК РФ определение понятия «недвижимое имущество, недвижимость» отождествляет его с понятием «недвижимая вещь», подразумевая под собой

исключительно вещь, как «физически осязаемый предмет внешнего материального мира» [3, с.137].

Несмотря на то обстоятельство, что современное право допускает обозначение недвижимости и как имущества, и как вещи, многие ученые правоведы считают, что данные понятия подразумевают различную смысловую нагрузку и, следовательно, не являются равнозначными. При этом большинство правоведов допускают введение определения «недвижимая вещь», так как только в данном правовом определении она может выступать объектом права собственности.

С точки зрения Е.А. Суханова «объектами вещных прав в российском праве, как и в целом в континентальной правовой системе, не могут выступать имущественные права - права требования, права пользования и т.п.» [13, с.133].

Однако по нашему мнению данная позиция в корне не верна, так как законодатель не выделяет конкретных критериев, выделяющих такие вещные права, которые, при определенных условиях, могут обрести статус вещи («обзавестись» вещной оболочкой).

Кроме того в этом нет необходимости ввиду того, что в праве уже имеется такое понятие, как «имущество», которое, как правило, представляет собой совокупность вещей и прав на них, что объясняет логику законодателя при определении недвижимости и как «вещи», и как «имущества», характеризуя определяя недвижимость как имеющий материальную оболочку объект (вещь) и как совокупность определенных прав.

Следует отметить, что к рациональности использования термина «имущество», включающего в себя триаду: вещь, совокупность вещей и имущественные права, многие ученые цивилисты относятся дискуссионно. Для нас более близкой позицией является таковая, в которой авторы стремятся не просто критиковать существующие дефиниции, а разобрать их подробно, чтобы выяснить действительную волю законодателя.

Так, по мнению, Е.Г. Семеновой, законодательное закрепление возможности использования всех трех указанных терминов необходимо сохранить, поскольку недвижимая вещь означает ограниченный материальный объект в пространстве. Термин «недвижимость» характеризует обобщенное понимание недвижимых вещей в значении объектов гражданского права [3, с.138]. Нам также импонирует такой подход, поскольку соотношение данных определений позволяет использовать их в правовом поле унифицировано, нивелируя, тем самым, противоречивое толкование правовых норм, в которых данные определения содержатся.

### **1.3 Понятие и признаки недвижимого имущества**

Вопрос с определением понятия недвижимого имущества в современном российском гражданском законодательстве остается дискуссионным, что побуждает многих ученых цивилистов к его всестороннему изучению.

Продолжающиеся споры вызывают отсутствие единых критериев, в соответствии с которыми объект вещных прав может быть причислен к недвижимому имуществу ввиду специфичности его правового статуса, который отражается в особом порядке возникновения права собственности.

Такие споры в свою очередь формируют различные подходы к пониманию данной категории права, как в теории, так и на практике. Несовершенство законодательного определения понятия недвижимого имущества (наличие в нем условных и оценочных критериев), отсутствие единообразия в судебной практике по решению подобных вопросов также не способствует формированию единого подхода к дефиниции недвижимого имущества.

Указанная проблема имеет как некое абстрактное теоретическое значение, так и вполне «осознаемое» практическое значение для современной правоприменительной практики, так как любое подозрение на отсутствие

конкретики в норме права (к примеру, не определенный и не полный перечень объектов недвижимости), любая неточная формулировка порождает различную трактовку нормы права и ведет, в конечном итоге, к ее некорректной реализации. Ошибки же в реализации нормы права на практике часто ведут к проблемам с определением правового режима объекта гражданских прав и его идентификации в определенном качестве.

Чтобы более детально подойти к определению понятия «недвижимое имущество», необходимо провести небольшой исторический экскурс в его развитие, поскольку именно прошлое определяет существующие правовые явления и оказывает влияние на будущее.

Первые формулировки института недвижимости встречаются еще в римском праве, когда к «недвижимым вещам относили: земельные участки, недра земли, и все созданное на земле собственника, которое признавалось естественной или искусственной частью поверхности земли (*res soli*). Все здания, сооружения и другие постройки считались продолжением земельного участка в силу правила «*superficies solo cedit*» – сделанное над поверхностью следует за поверхностью» [24, с.5]. Причем в современном мире данного принципа придерживаются некоторые страны Западной Европы.

Между тем следует отметить, что в Древнем Риме как таковое разделение вещей не имело особого значения, разница выражалась лишь в разных сроках приобретательской давности. При этом в качестве главного признака классифицирующего недвижимость считалась прочная связь объекта с землей. Следует отметить, что указанный критерий стал основой современного российского законодательного определения понятия недвижимого имущества.

Следует отметить, что на разных этапах развития отечественного законодательства понятие «недвижимое имущество» характеризовалось по-разному, а в период советского права данное понятие вообще было упразднено.

Во времена Древней Руси отношение к земле носило особенный, не типичный для европейцев характер. Так, земля наделялась «священными свойствами, понималась как «мать-земля», как часть общества» [28, с.117] и представляла собой всенародное достояние, которым владела, как правило, земская община и как вещь-товар не рассматривалась. Следует отметить, что данное отношение русских к земле оказало огромное влияние на дальнейшую историю развития правовой России.

В начале XV века на Руси были отмечены одновременно различные режимы собственности, определяясь территориально: новгородская (характеризовалась абсолютным правом собственности и многосубъектностью землевладения, земля могла принадлежать различным категориям граждан) и московская (вотчинное землевладение впоследствии ставшее основой для формирования института власти – собственности) модели. В ходе развития истории стала «преобладать московская модель вотчинного землевладения с централизацией власти в руках московского князя, «который фактически был собственником всей русской земли и мог распоряжаться ею по своему усмотрению» [28, с.117].

В отечественной истории термин «недвижимое имущество» был введен в Указе Петра Первого «О единонаследии» в 1714 году. Данный Указ закрепил юридическое слияние вотчин и поместий, тем самым полностью сгладив различие между данной земельной собственностью. Несмотря на то, что в 1731 г. данный указ был отменен, поместья и вотчины продолжали именоваться вотчиной, как одним недвижимым имением.

Таким образом, можно считать, что Указ от 1714 г. послужил, своего рода, правовой предпосылкой появления частного права собственности на землю.

Следующий шаг российского правового закрепления положений о недвижимом имуществе можно считать «часть 1 тома X Свода законов Российской империи, изданного в 1832 году, а именно статью 383, которая



отражала положения о делении вещей на движимые и недвижимые» [27, с.251].

Кроме того, ст. 384 данного Свода в качестве недвижимого имущества выделялись «земли и иные угодья; дома (земельные участки со строениями для проживания) и пустые дворовые места (участки под постройку домов); заводы и фабрики; лавки; строения и железные дороги» [28, с.251].

Следующие изменения в истории, касающиеся недвижимости, произошли в 1917 году, после Октябрьской революции Декретом советской власти от «26» октября 1917 г. «О земле» было объявлено, что «земля, недра, леса и воды являются общественной собственностью», поэтому земли принадлежащие императорскому дому изымались и передавались Совету крестьянских депутатов.

Статья 21 Гражданского кодекса РСФСР 1922 года прямо упраздняла разделение имущества на движимое и недвижимое. В принятом в 1964 году Гражданском кодексе РСФСР понятие «недвижимое имущество» также отсутствовало. Однако «взамен категории недвижимого имущества было введено понятие личной собственности, куда включался жилой дом или его часть, а также квартира в многоквартирном доме» [27, с.252].

Дальнейшее развитие и попытки сформировать понятие о недвижимом имуществе предпринималось в 1990 году, с принятием Закона РСФСР «О собственности в РСФСР», но и в этом законе не было легального определения данного понятия.

Как самостоятельная категория недвижимое имущество было признано только после принятия в 1991 году Основ гражданского законодательства Союза ССР и республик, которое относило к недвижимому имуществу «земельные участки и все, что прочно с ними связано, как то: здания, сооружения, предприятия и иное имущество» [28, с.117]. Данный перечень был закреплен в Гражданском кодексе 1994 года.

Так, согласно ч. 1 ст. 130 ГК РФ «к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все,

что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, ... подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, ... иное имущество.

К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке» [10].

Исходя из смысла данной нормы права, под неразрывной и непосредственной связью с землей понимается неподвижность объекта и отсутствие возможности его перемещения в пространстве.

Причем большая часть правоведов считают, что неразрывная связь с землей представляет собой уникальный критерий, который присущ исключительно недвижимым вещам.

Автор В.В. Витрянский, указывает, что «для признания вещи недвижимой требуется прочная связь с землей, невозможность ее перемещения без несоразмерного ущерба ее назначению, и не более того» [24, с.5].

По мнению С.А. Степанова, «хотя законодатель и попытался дать объективное определение недвижимости, в действительности оно не может быть признано универсальным» [24, с.5].

Ряд ученых считает недвижимостью вещь, а определение «недвижимое имущество» условным синонимом «недвижимой вещи».

Такие ученые, как Г.А. Маховикова, Т.Г. Касьянeno, С.К. Мерзжанова, В.Е. Есипова полагают, что понятие «недвижимость» нельзя отделить от понятия «имущество» [39, с.80]. По мнению Д.И. Ильина порядок использования «таких дефиниций как «недвижимые вещи», «недвижимое

имущество», «недвижимость» может подтверждать то, что они выступают одним и тем же явлением, то есть являются синонимами» [39, с.80].

Однако затем сам же автор подвергает сомнению тот факт, что законодатель использовал в одной статье при описании одного и того же явления три различных определения.

С точки зрения Н.Ю. Шеметовой «недвижимость, как одна из ключевых правовых, экономических и социальных категорий, выделяющаяся среди других видов имущества, требует определения границ, в пределах которых будут действовать соответствующие нормы» [26, с.147].

Следует отметить, что в соответствии с объективными критериями законодательного отнесения вещей к недвижимым, недвижимое имущество имеет характерные признаки:

- вещи, недвижимые по своей природе (земельные участки, недра и остальные недвижимые вещи, которые прочно связаны с землей);
- вещи, недвижимые в силу закона (морские и речные суда
- объекты, «которые не являются недвижимыми в силу природных свойств (являются рукотворными), но которые прочно связаны с землей» [11, с.76]. При этом следует отметить, что рукотворные объекты должны быть построены правомерно. Так, самовольная постройка, к примеру, «в принципе юридически не существует» [11, с.76], а под правомерностью постройки, по общему правилу понимается: «отвод земельного участка под строительство объекта недвижимости, выдача разрешения на строительство, соблюдение градостроительных норм и строительных нормативов и правил, наличие правомочий использования данного земельного участка в объеме, позволяющем возводить именно данный объект недвижимости, принятие в эксплуатацию как объекта недвижимости, проведение технического учета и инвентаризации вещи как объекта недвижимости» [26, с.148].

Что касается мировой практики, то зарубежные правоведы при определении движимого и недвижимого имущества, указывают на такие

признаки недвижимости, как «его неподвижность, незаменимость, индивидуальная определенность, целевое предназначение» [2, с.75].

Резюмируя вышеуказанное можно сделать вывод, что несмотря на длительный исторический путь правового понятия «недвижимое имущество» и наличия соответствующих определений в законодательстве, проводимых исследований в данной области, в настоящее время все еще имеется существенный ряд проблем в корректном определении понятия недвижимое имущество.

В первой главе мы познакомились с общей гражданско-правовой характеристикой понятия недвижимости как объекта гражданских прав, исследовали недвижимость в системе объектов гражданских прав, изучили понятие и признаки недвижимого имущества, изучили становление понятия недвижимое имущество в отечественном праве, познакомились с мнением авторитетных авторов на исследуемые нами проблемы.

## **Глава 2 Классификация и государственная регистрация недвижимости**

### **2.1 Типы недвижимого имущества**

Институт недвижимости отличается неоднородностью по структуре и составу, а также возможности удовлетворять разнообразный набор ключевых потребностей любого человека в соответствии с установленными функциями.

Следовательно, недвижимость может быть разделена с учётом функционального назначения на нежилую и жилую. В рамках нежилой недвижимости существуют дополнительные виды: промышленная; коммерческая; рекреационная; институциональная; недвижимость для смешанного использования.

Заметим, что действующее отечественное гражданское законодательство «в силу традиций дореволюционного российского права» [29, с.124] обладает широкой линейкой различных элементов, представленных, в том числе, приличным количеством объектов недвижимости, вкладывает в понятие недвижимого имущества все то, что имеет непосредственную связь с землей и невозможно от нее отделить без причинения ей серьезно (несоразмерного) ущерба.

Исходя из ст. 130 ГК РФ, можно выявить два ключевых типа недвижимого имущества:

– вещи, которые признаются недвижимыми исходя из их природы. К ним относят земельные участки; участки недр; объекты, которые неразрывно связаны с землей (например, сооружения, различные здания, так называемые, незавершенные строительством объекты, в случае наличия у них фундамента, поскольку наличие «фундамента здания, строения или сооружения и позволяет прочно связать с землей будущий объект недвижимости, а также определить его назначение») и прочие [19, с.14];

– вещи, признанные недвижимыми в силу закона: воздушные, морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты, подлежащие государственной регистрации, а также иное имущество, которое закон относит к недвижимости (к примеру, предприятие и единый недвижимый комплекс). Причем, «их признание недвижимым имуществом обусловлено высокой стоимостью данных объектов и связанной с этим необходимостью, повышенной надежности правил их гражданского оборота» [1, с.70], а круг подобных объектов законодательно строго ограничен.

Известный российский ученый-цивилист В.В. Витрянский в целом соглашаясь с базовой трактовкой недвижимого имущества, считает, что гражданское законодательство рассматривает недвижимость не в качестве единого объекта, в виде четырех различных категорий недвижимого имущества:

«– недвижимые вещи по своим природным свойствам: земельные участки, участки недр;

– недвижимость по признаку неразрывной физической и юридической связи с землей: здания, сооружения и другие объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба невозможно;

– недвижимость по закону: воздушные и морские суда внутреннего плавания, космические объекты;

– недвижимость, отнесенная иными законами к таковой: предприятия, имущественные комплексы, используемые в предпринимательской деятельности, которые включают как движимое, так и недвижимое имущество, использование которого подчинено единой хозяйственной цели; иные помещения; кондоминимумы; объекты незавершенного строительства» [12, с.41].

Следует отметить, что в последнее время в отечественном законодательстве все больше дискуссий вызывает тема реализации концепции единого объекта недвижимости, суть которой в определении недвижимого имущества исключительно как земельного участка с улучшениями

(составными частями) в виде построек, насаждений и прочего. Сторонники данной концепции утверждают, что понимание недвижимости прочно связано с ее материальной основой (с землей), без установления которой сама недвижимость теряет свои основные характеристики и перестает ею быть.

Безусловно, в данной концепции присутствует рациональное зерно, однако не стоит забывать, что отношения внутри общества и государства складываются на базе социально-экономических основ и находятся в прямой зависимости от желаний потребителей подобных отношений. Данным обстоятельством обусловлено, что в пользу объектов недвижимого имущества «установлен соответствующий правовой режим исходя из их физической (материальной) природы, экономической ценности и социальной значимости» [29, с.125].

Мы находим целесообразным и наиболее приемлемым внедрение, так называемой, концепции единого объекта недвижимости, поскольку ее выдвигению предшествовали серьезные и обширные исследования объектов недвижимости, которые легли в основу постулата, что земельный участок способен предъявлять свои права в качестве полноценного объекта недвижимости с одновременным принятием прав притязания иных объектов (как природных, так и искусственно созданных), которые неотделимы от земельного участка и без него не могут использоваться по назначению.

Природные объекты, которые неотделимы от земли (водные объекты, леса, растения, которые в силу закона (п. 2 ст. 261 ГК РФ, ст. 40 Земельного кодекса РФ) при нынешнем положении дел признаются составными частями земельного участка, на котором они расположены, не рассматриваясь самостоятельными объектами недвижимости, что корреспондирует нас к римскому и германскому праву, правовая доктрина которых предполагает, что те объекты, которые располагаются на земельном участке, представляют собой составные части такого земельного участка.

Исходя из указанного, «недвижимым имуществом признаются только земельные участки, а оборот зданий осуществляется путем оборота земельных

участков» [41, с.74]. Подобной модели придерживается и ряд европейских стран, таких как: Польша, Италия, Нидерланды, Греция, Швейцария и другие.

Безусловно, все, перечисленные законодателем в ст. 130 ГК РФ объекты недвижимости представляют особое социально-экономическое значение, что вынуждает строго контролировать порядок владения, пользования и распоряжения данными объектами.

Поддерживаем мнение автора Семеновой Е.Г., которая понимает объекты недвижимости как, «благо и стоимость которых определяется ценностью земли и обусловленными связью с ней характеристиками (стационарность, уникальность, долговечность, сложность, ограниченность, капиталоемкость) объектов, расположенных на ней» [29, с.129].

Относительно воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания, космических объектов, хотелось бы отметить, что, по нашему мнению, их принадлежность к объектам недвижимости вызывает определенные сомнения, ввиду того, что они не в полной мере отвечают тем характеристикам, которые предъявляются к подобным объектам гражданских прав (например, они не обладают неразрывной прочной связью с землей).

В связи с указанным, полагаем целесообразным применять к такого рода объектам особый правовой режим с обязательной государственной регистрацией сведений о них и их собственниках.

Исходя из значения концепции единого объекта недвижимости, считаем возможным ее разделение на два типа:

- простой земельный участок;
- составной земельный участок, представляющий собой сложную неделимую недвижимую вещь с наличием на ней составных частей – принадлежностей (к примеру, зданий и сооружений, жилых и нежилых помещений, объектов незавершенного строительства, машино-мест).

Справедливости ради, следует отметить, что данная концепция, несмотря на множество очевидных плюсов, не может быть, безусловно, применена без реформирования гражданского и жилищного законодательства



в современном отечественном праве, поскольку такая ситуация не только найдет негативное отражение на экономике страны в целом, но, в частности, может послужить причиной дестабилизации рынка недвижимости.

## **2.2 Классификация недвижимого имущества**

Специфика физических и социально-экономических характеристик недвижимости, как ранее уже было упомянуто, широко проявляется в гражданско-правовых отношениях многообразием свойств, что, в свою очередь, обуславливает существование множества классификаций недвижимого имущества по различным критериям.

Рассмотрим наиболее существенные из них.

По своему происхождению недвижимое имущество классифицируется на:

- недвижимое имущество, которое представляет собой природное творение (к примеру, земля, участки недр, земельные участки);
- рукотворная недвижимость, которая создается человеком (например, сооружения, здания, космические объекты, воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания);
- объекты недвижимого имущества, которые созданы посредством человеческого труда, однако настолько тесно связанные с природной основой, что не могут полноценно работать в отрыве от нее (например, мелиоративные системы).

Недвижимое имущество подразделяется на частную и публично-правовую. И в соответствии с Конституцией РФ в Российской Федерации признаются и защищаются равным образом частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности. Право частной собственности охраняется законом[17].

Исходя из физического статуса объекты недвижимости можно разбить на:

- земельные участки;
- участки недр;
- здания и сооружения;
- жилые и нежилые помещения;
- прочие объекты, перемещение которых невозможно без несоразмерного ущерба их назначению;
- движимое имущество, которое законом отнесено к категории недвижимого имущества (воздушные и морские суда, космические объекты, суда внутреннего плавания);
- предприятия как имущественные комплексы, на которых ведется предпринимательская деятельность.

Исходя из «характера потребления и состава собственников и пользователей недвижимости (в виде зданий и сооружений)» [12, с.46] включает:

- нежилой фонд, к которому относится недвижимость, используемая в основном в предпринимательской (сельскохозяйственной, производственной и иной) деятельности для извлечения прибыли;
- жилой фонд, к которому относится такое недвижимое имущество, которое используется в жилищной сфере для обеспечения проживания граждан.

Жилой фонд, в свою очередь в силу ч. 1 ст. 16 Жилищного кодекса РФ, к включает в себя:

- жилые дома, либо их части;
- квартиры, либо их части;
- комнаты.

Кроме того, принимая во внимание концепцию единого объекта недвижимости, согласно которой объектом недвижимости является исключительно земельный участок сам по себе либо земельный участок с составными частями, считаем целесообразным добавить к уже приведенным выше классификациям объектов недвижимого имущества классификацию

земельных участков (как объектов недвижимости) по их целевому назначению. Так, по смыслу ч. 1 ст. 7 Земельного кодекса РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению делятся на:

- «земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса» [14].

По структуре объекты недвижимости можно классифицировать как:

- простые (или неделимые) недвижимые вещи;
- сложные (или делимые) недвижимые вещи.

В зависимости от значимости объекты недвижимости можно разделить на:

- главные вещи;
- принадлежности к главным вещам.

Отдельным видом в квалификации объектов недвижимого имущества выступают объекты незавершенного строительства. Особенность данных объектов в том, что строительство его не завершено в установленном порядке, но при этом степень выполненных работ по созданию этого объекта позволяет его идентифицировать в качестве самостоятельного объекта недвижимого имущества (недвижимой вещи).

Следует отметить, что перечень приведенных классификаций объектов недвижимого имущества не является исчерпывающим, однако, по нашему мнению, имеет практическую ценность в правоприменительной практике,

поскольку позволяет систематизировать основные объекты недвижимости по наиболее актуальным критериям.

Многообразие существующих объектов недвижимости которые так или иначе относятся к недвижимости, порождают появление новых разделений на группы.

### **2.3 Государственная регистрация недвижимости**

Особый гражданско-правовой режим объектов недвижимости предполагает соответствие установленному в ст. 130 ГК РФ требованию в обязательной государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

С целью получения сделкой законного статуса, как для заинтересованных сторон, так и для третьих лиц, она обязана получить признание и подтверждение у государства, которое представляет собой гарант законности. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество не является исключением.

В настоящее время государственная регистрация недвижимости осуществляется на основании Федерального закона от «13» июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ), который вступил в законную силу «01» января 2017 г. и упразднил, по сути, действовавший до этого Федеральный закон от «21» июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон № 122-ФЗ).

Следует отметить, что «первой вехой в создании современной регистрационной системы стал Закон от 6 марта 1990 г. «О собственности в СССР» [23, с.47]. Однако данный Закон не смог решить существующие проблемы с недвижимостью, поскольку у властных структур отсутствовала база объектов недвижимого имущества и земельный контроль. У государственного земельного кадастра отсутствовали какие-либо сведения о

наличии границ между смежными земельными участками. Сведения об объектах капитального строительства, которыми располагали учреждения технической инвентаризации, также не содержали необходимой информации. Наличие перечисленных проблем заставило принять в 1997 г. Закон №122-ФЗ, а позднее в 2000 г. – Федеральный закон «О государственном земельном кадастре» (далее – Закон № 28-ФЗ).

Причем, если Закон № 122-ФЗ принимался в целях «создания единого реестра прав на недвижимость и сделок с ним и упорядочения регистрационных процедур в отношении недвижимого имущества в целом», то Закон № 28-ФЗ был принят для «систематизации действий по сбору, документированию, накоплению, обработке, учёту и хранению сведений о земельных участках» [23, с.48].

Считаем важным указать, что государственный кадастр учитывал непосредственно земельные участки, а учреждения технической инвентаризации ставили на учет только объекты капитального строительства (здания, сооружения).

Таким образом, до появления существующей ныне регистрационной системы, учёт прав на недвижимое имущество осуществлялся Единым государственным реестром прав на недвижимое имущество и сделок с ним, технический учёт объектов капитального строительства осуществлялся учреждениями технической инвентаризации, а земельные участки ставились на учет Государственным земельным кадастром.

Только в 2007 г. Государственный земельный кадастр был заменен на Государственный кадастр недвижимости, который стал осуществлять учет, как земельных участков, так и объектов капитального строительства. Однако основная информация о правах на недвижимое имущество продолжала аккумулироваться в едином государственном реестре прав.

Следует отметить, что ключевой целью законодателя по смыслу ч. 6 ст. 72 Закона №218-ФЗ стало формирование единого реестра (далее ЕГРН),

который смог осуществить замену реестра объектов недвижимости и реестр прав.

Кроме того, Закон 218-ФЗ содержал важные изменения относительно процедуры государственной регистрации недвижимого имущества в Российской Федерации.

Так, например, по смыслу ст. 14 Закона № 218-ФЗ, «государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляются вне зависимости от места нахождения объекта недвижимости на основании заявления, за исключением установленных законом случаев, и документов, поступивших в орган регистрации прав» [35].

Отметим, что в соответствии с положениями данного Закона, кадастровый учет недвижимости и регистрация прав на нее проводились непосредственно и исключительно Росреестром и его территориальными органами.

Иными словами, Единый государственный реестр прав с 2017 г. содержал различные данные, по которым довольно часто возникали расхождения между сведениями, которые содержались в Государственном кадастре недвижимости и в Едином государственном реестре прав (сведения о площади участка, его границах, кадастровом номере, прочие).

В соответствии с Законом №218-ФЗ данные в Едином государственном реестре недвижимости содержатся в электронном виде, что, во-первых, помогает значительно ускорить и упростить непосредственную процедуру государственной регистрации, а во-вторых, помогает обеспечить более высокую степень защиты содержащейся в реестре информации.

Следует отметить также тот факт, что регистраторы, равно как и органы регистрации, в случае совершения ошибок либо ненадлежащем исполнении своих прямых обязанностей, несут предусмотренную законом ответственность, а собственники, чьи права были нарушены, вправе требовать от регистрирующего органа компенсации.

Не следует снимать со счетов и вопрос причин несения субъектом гражданского оборота возможных рисков лишения права собственности на недвижимость в следствие недостатков, присущих работе специально созданных государством органов, неся при этом определенные убытки, возмещения которых практически не возможно добиться.

Возникает проблема в том, что «при наличии специально созданных государством органов субъект гражданского оборота должен брать на себя риск лишения права собственности на недвижимость по причине недостатков, которые присущи деятельности таких органов, и при этом нести убытки, которые не будут возмещены» [34, с.55].

Кроме того, Закон №218-ФЗ перечисляет объекты недвижимости, подлежащие постановке на кадастровый учет и права на которые регистрируются.

К примеру, к уже известным стандартным объектам недвижимости добавляются машино-место, единый недвижимый комплекс (далее ЕНК), объект незавершенного строительства, на которые также распространяются правила оборота недвижимости. Причем ввиду того, что ЕНК является совокупностью объектов недвижимости, на него в соответствии с положениями ст. 133 ГК РФ распространяется режим неделимой вещи.

Необходимо отметить, что объекты незавершенного строительства, являются вполне правоспособными объектами гражданских прав, оборотоспособность которых наступает после прохождения ими процедуры государственной регистрации.

Причем в широком смысле принципиальной разницы в регистрации объекта незавершенного строительства и объекта, чье строительство окончено, не имеется. За исключением того обстоятельства, что согласно ст. 40 Закона №-218 ФЗ, государственная регистрация права собственности на объект незавершенного строительства в настоящее время проводится с одновременной постановкой на кадастровый учет объекта незавершенного строительства.

При этом основной проблемой является государственная регистрация квартиры в домах, представляющих собой фактически объекты незавершенного строительства, и связано это с противоречивой судебной практикой. Так, некоторые судебные инстанции признают такую квартиру составной частью объекта незавершенного строительства и на основании судебного решения обязывают Росреестр осуществить государственную регистрацию объекта, а другие суды отказывают поскольку фактическое строительство такого объекта еще не завершено, а значит и квартира как объект права отсутствует.

Для государственной регистрации подобных квартир и прав на них предлагается использовать такую популярную в последнее время договорную конструкцию, как договор долевого участия в строительстве, который и закрепляет все имущественные права на недострой.

Следует отметить, что исследования ряда ученых цивилистов по вопросу эффективности применения Закона №218-ФЗ, предоставили возможность выявить основные проблемы, связанные с применением данного закона.

В частности, одной из таких проблем является отсутствие введения в действие принципа публичной достоверности и бесповоротности. В соответствии с ч. 5 ст. 1 Закона №218-ФЗ «государственная регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное в Едином государственном реестре недвижимости право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке» [35].

Однако, «возможность оспаривания зарегистрированного права не позволяет гарантировать неприкосновенность зарегистрированного права» [21, с.192].



Из указанного следует, что наличие зарегистрированного в реестре права не является гарантией его неприкосновенности, что, по сути, обесценивает правовую норму о добросовестности приобретателя.

Мы считаем, что введение в действие принципов публичной достоверности и бесповоротности поможет решить проблему с отсутствием гарантированной неприкосновенности зарегистрированного в реестре права.

В настоящее время остро стоит вопрос по поводу наличия широкого перечня оснований приостановления процедуры кадастрового учета и государственной регистрации прав. Так, в ст. 26 Закона №218-ФЗ перечислено в общей сложности порядка 63 таких оснований. Причем опасения вызывает тот факт, что некоторые основания для приостановления либо последующего отказа могут случиться независимо от наличия вины заявителя.

Так, к примеру, часть документов, которые должен представить уполномоченный орган по межведомственному запросу регистрирующего органа может быть банально не представлена в предусмотренный срок.

Полагаем, что необходимо доработать либо исключить такие спорные «причины» для приостановления или отказа в регистрации прав.

Рассмотрим подробнее правовую основу акта государственной регистрации прав.

Следует отметить, что в юридической науке на сегодняшний день существуют различные подходы к правовой природе акта государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Так, ряд цивилистов понимают под правовой природой акта государственной регистрации права – акт легализующего значения. Такое понимание сложилось еще в советской России.

По мнению, О.А. Красавчикова, «регистрируемые юридические факты не имеют ни административно - правового, ни административно - процессуально-правового значения, а один и тот же юридический факт может иметь правовое значение для целого ряда отраслей права» [25, с.69].

Часть ученых умов понимает акт государственной регистрации как акт легализующего значения: «при регистрации правовая природа соответствующего юридического факта не меняется, а регистрация фактов имеет удостоверяющий характер» [25, с.70].

Такого же мнения придерживается А.В. Яковлева, объясняя данный акт, как «особый юридический факт, который можно назвать актом легализующего характера, который также выполняет учетно-контрольные функции».

Так, по ее мнению, «система регистрации прав на недвижимость помогает производить учет всех вещных и некоторых обязательственных прав на уже имеющиеся объекты недвижимого имущества, что позволяет государству, в конечном итоге, производить контроль за их гражданским оборотом» [25, с.71].

Автор считает, что легализующий характер акта государственной регистрации проявляется в придании государством законного статуса права на объект недвижимого имущества. Так, право на недвижимое имущество, которое подлежит государственной регистрации, возникает только с момента государственной регистрации прав на него.

Существует мнение, что действие органа по регистрации недвижимости имеет формальное выражение в виде выдачи свидетельства либо записи регистрационной книге.

Таким образом, несмотря на определенное законом требование обязательной государственной регистрации недвижимого имущества, такая регистрация не будет служить ключевым условием для несомненного отнесения объекта гражданских прав к объекту недвижимого имущества. Указанное подтверждает отсутствие единого критерия, позволяющего дать однозначное определение недвижимого имущества в отечественно гражданско-правовой доктрине.

По нашему мнению, принадлежность объекта к недвижимому имуществу, можно установить при его соответствии комплексу признаков, перечисленных в ГК РФ как характеризующих недвижимое имущество.

Столкнувшись при написании настоящей работы с разнообразными мнениями о правовой природе акта государственной регистрации прав, мы пришли к выводу, что он имеет легализующее значение и представляет собой реальный юридический факт, являясь, своего рода, «кульминацией» процедуры регистрации и подтверждением наличия прав на недвижимое имущество.

Между тем стоит отметить, что существующая на сегодняшний день процедура государственной регистрации недвижимости, несмотря на ряд бесспорных достоинств, перечисленных выше, имеет довольно много проблем и недоработок, требующих совершенствования действующего законодательства в области регулирования регистрации прав на недвижимое имущество.

Во второй главе мы изучили существующие типы недвижимого имущества, познакомились с классификацией недвижимости по различным критериям, выяснили значение государственной регистрации недвижимости, ее преимущества и недостатки.

## **Глава 3 Правовой режим отдельных видов недвижимого имущества**

### **3.1 Правовой режим земельных участков**

Не вызывает сомнений тот факт, что в последнее время тема исследования правового режима недвижимого имущества, как одного из многочисленных объектов гражданского права, не теряет своей актуальности.

Ученые праведы все чаще обращают свое внимание на проблемы, возникающие в связи с правовым регулированием отдельных видов недвижимого имущества, что связано, прежде всего, с постоянным увеличением рынка недвижимости как такового и, соответственно, с существенными пробелами в его законодательном регулировании. Несомненно, довольно успешно с решением данного вопроса справляются высшие судебные инстанции Российской Федерации (Верховный и Конституционный суды), которые в процессе работы вычлняют и ликвидируют пробелы, неясности и неточности действующего законодательства. Между тем стоит отметить, что указанные инстанции, в силу определенных ограничений временными пределами и процессуальными рамками не всегда успевают за развитием законодательства в данной сфере правоотношений.

Следует отметить, что ценность недвижимого имущества за все время существования человечества никогда не подвергалась сомнению, поскольку недвижимое имущество, как правило, представляет собой довольно востребованный и дорогостоящий продукт, что, в свою очередь вызывает частые проблемы при его обращении и оформлении по причине частых споров и обсуждений. А принимая во внимание сложность и целую палитру различных объектов недвижимого имущества, споры по поводу трактовки определения недвижимого имущества и места которое ему отводится среди многообразия гражданско-правовых объектов, неоднозначности законодательного регулирования данной области правоотношений,

становится очевидным актуальность и важность данной главы нашего исследования.

В третьей главе данного исследования мы постараемся раскрыть понятие и специфику правового режима отдельных видов недвижимого имущества, остановившись более подробно на самых важных и спорных, на наш взгляд, видах недвижимого имущества.

Ряд авторов отмечают, что современное правовое развитие стирает категоричные границы, так называемых, отраслевых рамок регулирования недвижимого имущества, поскольку различные отрасли российского законодательства находятся в постоянном «взаимодействии и взаимном проникновении способов регулирования, принципов, норм, что обусловлено актуальными потребностями правового регулирования отдельных объектов недвижимого имущества» [6, с.109].

Необходимо указать, что правовой режим отдельных видов недвижимого имущества закреплен в отдельных узконаправленных нормативно-правовых актах, к примеру: Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения», прочих.

По мнению Н.Н. Булышевой, правовой режим недвижимого имущества представляет собой «законодательно установленный и государством обеспеченный, с учетом специфичности и особенности признаков объектов недвижимого имущества способ нормативно-правового регулирования, который состоит из юридических средств и предназначен для регулирования правоотношений по государственной регистрации прав, обороту недвижимого имущества, совершения с недвижимым имуществом иных действий, создающий для субъектов данных правоотношений определенную степень благоприятности или ограничения» [6, с.113].

Исходя из указанного определения, можно сделать вывод, что правовой режим недвижимого имущества обладает своей спецификой, которая заключается в следующем:

– обязательная государственная регистрация полагается единственным доказательством наличия любых прав на недвижимое имущество, не изъятое из оборота (их возникновение, переход и их прекращение);

– ответственность за регистрацию прав на недвижимость и сделок с ним возлагается на единую систему учреждений юстиции, которая проверяет законность сделок с недвижимым имуществом;

– большая часть сделок, которые проводятся с недвижимым имуществом подлежит обязательной государственной регистрации и только после ее прохождения могут считаться заключенными;

– любая создаваемая вновь недвижимость приобретает статус объекта гражданского оборота, исключительно, после прохождения ею установленной законом процедуры регистрации;

– прямая зависимость между наличием прав на земельный участок и прав на возведенное на нем строение (здание, сооружение);

– нарушение предусмотренных законом требований к наличию обязательных элементов любой гражданско-правовой сделки с недвижимостью, таких как: наличие сторон (участников правоотношений), формы заключения и условий сделки (содержание) может повлечь ее недействительность.

Рассмотрим более основательно правовой режим такого объекта недвижимости как земельный участок.

На первый взгляд кажется, что с определением правового режима такого вида недвижимого имущества, как земельный участок, который наряду с участками недр, представляет собой естественно природный недвижимый объект, априори, не может возникнуть каких-либо проблем.

Между тем, проблема кроется в определении земельного участка, поскольку земельный участок в различных нормативных правовых актах рассматривается как некий «объект-трансформер, включающий в себя технически и юридически сформированные части самого основного

земельного участка, а также расположенные в его границах природные объекты, природные ресурсы, и недвижимые вещи» [4, с.237].

Иными словами, можно полагать, что комплекс частей в границах образованного земельного участка и представляет собой земельный участок.

Причем к таким частям земли можно отнести части земельных участков, которые используются в гражданско-правовом обороте для целей реализации вещных (сервитутных и иных) договорных обязательственных (арендных и иных) отношений, наличие которых подразумевается земельным кодексом, которые сформированы либо технически (с помощью кадастровых работ), либо юридически (с помощью внесения записи в Единый государственный реестр недвижимости либо Государственный кадастр недвижимости).

Кроме того, составными частями земельного участка могут являться также природные объекты и природные ресурсы, которые расположены в границах такого земельного участка.

Раскрывая смысл действующего ЗК РФ, земельный участок «является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи» [14].

На законодательном уровне, земельный участок характеризуется определенными антропогенными, природными, физическими и юридическими признаками недвижимости, позволяющими зафиксировать ее как индивидуально определенную вещь.

Природные признаки земельного участка проявляются как «почвенный слой земли, древесно-кустарниковую и лесную растительность, обособленные водные объекты» [31, с.123]. Утверждаются такие признаки относительно конкретного земельного участка при согласовании с той категорией земли, на которой он располагается согласно Земельному кодексу Российской Федерации.

Между тем, в силу действующего гражданского законодательства и Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации,

«основные разновидности вещных прав на земельные участки и их регулирование предусматриваются именно Гражданским кодексом РФ, что заведомо ограничивает применение понятия земельного участка к вещным правам, которые предусмотрены или будут предусмотрены в ГК РФ, но не упомянуты в ЗК РФ» [31, с.123].

Следует отметить, что законодательно с 2011 г. с принятием одноименного закона появился такой условный подвид земельного участка, как искусственный земельный участок, имеющий двойственную природу, ввиду того, что он, по сути, представляет собой рукотворный объект, но при этом выражает правовой режим естественно-природного земельного участка.

Так, искусственный земельный участок подразумевает «сооружение, создаваемое на водном объекте или его части, находящемся в федеральной собственности, путем намыва или отсыпки грунта либо использования иных технологий и признаваемое после ввода его в эксплуатацию также земельным участком» [36].

Возможность реального существования земельного участка как объекта недвижимости в определенных границах установленной площади является его физическим признаком.

Для индивидуализации любого земельного участка, важное значение имеет определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков (межевание территории).

Под юридическим признаком объекта недвижимости подразумевается наличие у такого объекта законного статуса (так называемой регистрационной записи в соответствующем реестре прав), который закрепляется за объектом в предусмотренном законом порядке. Данный признак является предметом дискуссий для цивилистов, в частности вопрос о наличии либо отсутствии прямой зависимости его существования от государственной регистрации прав на него.

В данном контексте следует отметить, что вплоть до 2019 г. сведения об



объектах недвижимого имущества содержались в двух информационных системах: Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП), который утрачивает силу с «01» января 2020 г., и Государственном кадастре недвижимости (ГКН), который ведется в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», а с «01» января 2017 г. именуется Законом «О кадастровой деятельности» [37].

Применительно к земельному участку, данный признак также имеет актуальное значение, поскольку без наличия законного статуса (соответствующей государственной регистрации), земельный участок не может участвовать в гражданском обороте.

Кроме того, необходимо отразить, что согласно действующему гражданскому законодательству, земельный участок как объект недвижимого имущества в зависимости от цели и характера его использования в гражданском обороте может быть свободным в обороте (свободно участвующим в обороте), ограниченным в обороте (нахождение в гражданском обороте допускается по специальному разрешению), либо изъятым из оборота (в отношении некоторых земельных участков, оборот которых не допускается законодателем).

Под экономическим признаком объекта недвижимости понимается целесообразность присвоения данной вещи, поскольку если у объекта недвижимого имущества отсутствует определенная ценность, то и присваивать ее имеет смысла.

Данное правило является универсальным и относится ко всем объектам недвижимости в равной степени, в том числе и для земельного участка, который, как правило, обладает особой ценностью.

Таким образом, земельный участок представляет собой довольно сложную правовую категорию, а принимая во внимание наличие множества трактовок определения земельного участка как объекта недвижимого имущества, которые находят свое отражение в разных нормативных правовых

актах, мы полагаем, как и ряд авторов, занимающихся исследованием данного вопроса (А.Л. Бажайкин, В.Н. Черняев), что «единого легального понятия земельного участка во взаимосвязи с объектами, находящимися в его границах, а также над ним и под ним, так и не сформулировано»[4, с.236].

В отношении правового режима земельного участка как объекта недвижимости необходимо отдельно отметить, что с недавних пор на уровне законодательства довольно серьезно обсуждается проект внесения некоторых изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации, в частности касающихся принятия «принципа единого объекта недвижимости применительно к приданию статуса основной недвижимой вещи земельному участку, а находящимся в его границах зданиям, сооружениям, объектам незавершенного строительства, поверхностному (почвенному) слою, растениям, обособленным водным объектам и иным объектам, прочно связанным с земельным участком, – составных частей земельного участка» [4, с.236].

Предполагаем, что принятие данного принципа единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, является целесообразным особенно в контексте того, что в подп. 5 п. 1 ст. 1 ЗК РФ данный принцип уже нашел свое отражение.

Так, согласно данному положению земельного законодательства «все, прочно связанные с земельными участками, объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами» [14].

Считаем, что при практической реализации данного принципа интересна практика зарубежных стран, которая раскрывает процесс реализации данного принципа в разных системах правопорядка.

Следует отметить, что в мировой практике сформировались два подхода в вопросе по поводу отнесения недвижимого имущества, расположенного на земельном участке, к его составной части.

Согласно первому подходу «земельный участок и возведенные на нем строения юридически являются единым объектом, являющимся собственностью одного лица» [8, с.115]. Такой точки зрения придерживается законодательство стран Европы. В частности Германии, которое рассматривает земельный участок как главную вещь, а все, что на нем расположено, как его принадлежности и Франции, которая кроме расположенных на земельном участке вещей к составным частям земельного участка относит также то, что находится под землей и над землей.

Причем процесс оформления перехода права собственности в данном подходе проходит довольно просто ввиду регистрации права собственности исключительно на земельный участок, поскольку недвижимость, построенная на нем следует судьбе земельного участка.

Что касается российского права, то в нем сложился такой «режим оборота недвижимости, в котором одновременно и здание (сооружение), и земельный участок объявляются самостоятельными недвижимыми вещами, при этом действует принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков» [29, с.130], однако порядок регистрации и постановки на кадастровый учет в российском законодательстве, в сравнении с законодательной системой европейских государств, значительно сложнее.

Так, по общему правилу, для отчуждения земельного участка и возведенных на нем строений, следует провести регистрацию перехода права собственности на каждый объект недвижимости по отдельности.

В контексте указанного, считаем, что российской правовой системе необходима легализация понятия единого объекта недвижимости, однако при этом не стоит забывать, что правовая сущность понятия единого объекта недвижимости должна выражаться в том, что земельный участок и прочно связанные с ним строения юридически представляют собой равнозначные и самостоятельные объекты гражданского оборота, но при этом, в случае

отчуждения, независимо от того, какой объект отчуждается, другой должен следовать его судьбе.

Мы считаем, что такая легализация упростит кадастровый учет и регистрацию перехода прав собственности не только на земельные участки, но и на объекты недвижимости и ко всему прочему, облегчит налоговое администрирование и налогообложение для граждан и организаций.

### **3.2 Правовой режим жилых и нежилых помещений, а также объектов незавершенного строительства**

По вопросу правового режима жилых и нежилых помещений постоянно проводятся различные исследования. Данный вопрос часто становится предметом обсуждений, как среди теоретиков права, так и среди практиков. Однако, несмотря на масштабность и разнообразие проводимых исследований, а также постоянно растущую востребованность как в жилых, так и в нежилых помещениях, участники гражданского оборота до сих пор часто сталкиваются с трудностями в вопросе совокупного правового регулирования данной сферы права.

Любые гражданские правовые отношения, направленные на объекты жилой либо нежилой недвижимости, находятся в прямой зависимости от их правового режима.

Так, по мнению В.И. Сенчищева, «рассмотрение вопроса о любом объекте гражданских прав практически означает рассмотрение вопроса о гражданско-правовом режиме некоторой категории явлений объективной действительности, относимых действующим законодательством к числу объектов гражданских прав» [18, с.51].

Следует отметить, что в соответствии с действующим гражданским законодательством, жилые и нежилые помещения являются объектами недвижимого имущества.

Правовой режим недвижимого имущества, в силу закона, сочетает в себе методы публично-правового характера, обеспечивающие соблюдение публичных интересов общества и государства, действующих на всех этапах и видах правоотношений в области недвижимого имущества, и частноправового характера, обеспечивающих интересов частных лиц.

Правовое регулирование недвижимого имущества включает в себя:

- государственную регистрацию права собственности и других вещных прав на недвижимое имущество, в том числе, возникновение прав, их переход, ограничение и прекращение;

- государственную регистрацию права собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество;

- создание недвижимого имущества на земельном участке при соблюдении законодательных норм и правил, с учетом целевого назначения и категории земельного участка, градостроительных и строительных норм и правил, после получения всех необходимых разрешений;

- наличие особого правового режима для самовольной постройки;

- наличие специального правового режима бесхозных недвижимых вещей;

- особое правовое регулирование купли-продажи недвижимости;

- особое правовое регулирование договора ренты, обременяющего недвижимое имущество;

- установление 15 летнего срока приобретательной давности;

- заключение договоров пожизненного содержания с иждивением;

- соблюдение принципа единства судьбы земельного участка и расположенного на нем объекта недвижимости.

Следует отметить, что отдельные авторы не относят помещения к самостоятельным объектам индивидуального права собственности, полагая, что они не подпадают под соответствующее правовое регулирование.

Связано это с непосредственной теоретической трактовкой права собственности как «полного, исключительного и неограниченного господства

над вещью» [15, с.51], а, следовательно, помещения могут приобретать статус самостоятельных объектов гражданских прав, только в исключительных случаях.

Правовой режим помещения, независимо от его статуса, представляет собой такое правовое регулирование, которое выражает «содержание гражданско-правовых отношений, возникающих по поводу помещений, выраженное в определенном наборе правовых инструментов воздействия и способов их применения» [15, с.51].

Важно, что на законодательном уровне правовой режим части дома и части квартиры как объектов, являющихся частью единого целого не является вопросом рассмотрения. Исключение составляет правовой режим коммунальной квартиры, в которой части помещения путем юридического раздела могут приобретать статус самостоятельного объекта права собственности, а исходное помещение данный статус, напротив, теряет.

Следует отметить различие правового режима жилых помещений (объекты, в которых можно жить) от правового режима помещений, с иным целевым назначением. В основе правового режима жилых помещений лежат принципы единства и разделения правового регулирования.

Ко всему прочему, данный правовой режим характеризуется «наличием как общих требований, предъявляемых ко всем жилым помещениям, так и значительными различиями в зависимости от видов жилых помещений, от того, является ли жилое помещение самостоятельным объектом права собственности или рассматривается только как часть юридически не разделенного строения, от формы собственности» [15, с.52].

Правовой режим нежилых помещений характеризуется недвижимым характером такого гражданского объекта, что, в свою очередь, накладывает некоторые обязательства и ограничения на субъекты гражданского оборота при приобретении, пользовании и распоряжении нежилыми помещениями.

Рассмотрим точку зрения отдельных ученых на вопрос правового режима недвижимости. Так, по мнению И.Д. Кузьминой «для правового

режима недвижимости в сфере гражданского оборота свойственны формальность, публичность и публичная достоверность» [18, с.52].

По мнению Е.М. Андреевой в правовом режиме недвижимости можно определить такие особые признаки, как:

– обязательное соблюдение простой письменной формы (часто нотариальной);

– соблюдение существенных условий сделок с недвижимостью (предмет сделки, в том числе данные, которые определяют месторасположение объекта недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества (когда предметом договора не является сам земельный участок); цена недвижимости либо размер платы за предоставление права пользования ею (за исключением безвозмездных сделок); составление передаточного акта либо иного документа о передаче;

– обязательная государственная регистрация права собственности и других вещных права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение прав.

Что касается объекта незавершенного строительства, то история его отнесения к объектам недвижимого имущества довольно неоднозначна и противоречива. Несмотря на рост числа объектов незавершенного строительства, ни гражданское, ни градостроительное законодательство, по факту признавая данные объекты недвижимостью, не дают их легального определения, что представляет серьезные трудности в судебной и правоприменительной практике при их квалификации в качестве объектов незавершенного строительства.

Ряд исследователей, таких как Р.А. Валеев, Д.С. Некрестьянов, К.К. Шалагинов придерживаются такой точки зрения, что момент возникновения такого объекта как недвижимости следует признавать не по степени его готовности к эксплуатации, а определять «моментом установления прочной связи с землей» и отсутствием возможности ее отделения с сохранением практической ценности недвижимости.

По мнению Н.И. Огневой, М.М. Гасанова, объекта незавершенного строительства «как объект гражданских прав возникает с момента государственной регистрации прав на него», что подтверждается и судебной практикой в отношении таких объектов. Действительно, правовой режим недвижимости возникает у объекта незавершенного строительства в результате государственной регистрации прав на него и позволяет собственнику полноценно распоряжаться таким объектом.

Между тем правовой режим объекта недвижимости опирается на материальную, экономическую и социальную составляющие.

В связи с указанным, ценность объекта незавершенного строительства можно обосновать его неразрывной связью с земельным участком и способностью «удовлетворять конкретные потребности субъектов общества».

Строительство здания преследует своей целью создание объекта для удовлетворения вполне определенных потребностей, как правило, жилищных, производственных, промышленных и прочих. Применительно к объекту незавершенного строительства не достижение цели создания не позволяет ввести объект в эксплуатацию, а, следовательно, такой объект не может быть использован по его прямому назначению, однако он вполне определенно может представлять определенную ценность как часть застроенного земельного участка.

Итак, ключевым вопросом в отнесении объекта незавершенного строительства к недвижимой вещи, является его государственная регистрация и неразрывная связь с земельным участком. Без нее, по мнению многих исследователей, объекты незавершенного строительства являются ничем иным, как набором строительных материалов и конструкций, руку к созданию которых приложил человек (движимое имущество). Ряд ученых между тем полагают, что указанный набор стройматериалов после соединения друг с другом и взаимодействия с участком земли преобразуется из отдельной вещи в часть незавершенного строительством объекта.



Таким образом, можно сделать вывод, что объект незавершенного строительства представляет собой составную часть застраиваемого земельного участка как единого объекта недвижимости. По общему правилу, сами по себе они не могут выступать в качестве самостоятельных объектов права собственности и не могут быть предметом договора аренды зданий и сооружений. В таком случае целесообразнее указывать, что объект, незавершенного строительства передается в пользование как земельный участок с улучшениями. Причем относительно земельного участка с подобным объектом допустимо устанавливать вещное право застройки.

Что касается правового режима жилых и нежилых помещений, то он представляет собой категорию, содержание которой продиктовано общим понятием правового режима недвижимости, своеобразностью метода гражданско-правового регулирования, правовой квалификацией помещения как объекта недвижимости и непосредственными признаками жилых и нежилых помещений как объектов гражданского права.

### **3.3 Правовой режим единого недвижимого комплекса**

Увеличение перечня объектов гражданских прав требует от законодателя проводить постоянную работу по их теоретическому и практическому обоснованию. Так, вопрос о целесообразности придания совокупности движимых и недвижимых вещей, которые используются по единому назначению официального статуса объекта гражданских прав, равно как и выделение для этого специальной нормы права, обсуждался российскими цивилистами и правоведами довольно давно.

Связаны неугасающие дискуссии были, в частности также с тем обстоятельством, что «Росреестр достаточно часто отказывался регистрировать имущественные права на такие нестандартные, но довольно распространенные объекты, как линейные» [16, с.67]. В качестве аргумента приводился тот факт, что данные объекты не представляют собой

классические здания, сооружения, либо строения и часто имели в своем составе, помимо недвижимости, движимое имущество (к примеру, линии связи или электропередачи, прочее).

Что касается судебных инстанций, то они часто по разному квалифицировали принадлежность данных объектов. Так до законодательного закрепления правовой конструкции единого недвижимого комплекса, поскольку на законодательном уровне регулирование такого рода объектов отсутствовало, «статус комплексных объектов определялся самостоятельно судом, с учетом нормативных правовых актов, регулирующих порядок их использования» [22, с.165]. Финальной точкой в таких дискуссиях должно было стать внесение в июле 2013 г. изменений в действующее гражданское законодательство, в частности появление такого объекта гражданских прав, как единый недвижимый комплекс, законодательно закрепленный в ст. 133.1 ГК РФ.

Учитывая нормы указанной статьи, «недвижимой вещью, участвующей в обороте как единый объект, может являться единый недвижимый комплекс – совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие), либо расположенных на одном земельном участке, если в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь»[10]. Важно, что к данному объекту применяются правила о неделимых вещах.

Отнесение указанных объектов к недвижимости продиктовано желанием законодателя распространить на перечисленные объекты правовой режим недвижимости, в первую очередь предполагающий государственную регистрацию как непосредственно самих объектов, так и прав на них [38, с.150].

Например, такие авторы как Т.В. Богачева, С.П. Гришаев, Ю.П. Свит полагают под единым недвижимым комплексом «особую разновидность недвижимого имущества, для которой предусмотрено специальное правовое регулирование» [32, с.222].

Характерными признаками единого имущественного комплекса являются:

- входящие в состав данного объекта элементы имеют единое назначение;
- весь комплекс подлежит единой государственной регистрации;
- является сложной (комплексной) вещью.

Причем, по мнению Р.С. Бевзенко, в данном контексте «сложная вещь – это не вещь, а правовой режим, смысл которого заключается в том, что все вещи, входящие в эту общность, будут иметь одинаковую юридическую судьбу» [32, с.222]. Особое значение в создании единого недвижимого комплекса имеет цель, благодаря которой он приобретает целостность.

По мнению, О.И. Мариненко, «имущественный комплекс – это такая конструкция, которая объединяет составные функциональные элементы в единый объект конкретной целью» [20, с.21].

Следует отметить, что появление в гражданском законодательстве такого понятия, как единый недвижимый комплекс, было обусловлено наличием ряда задач, решение которых давно требовало проявления законодательной инициативы, в частности:

- определение «правового режима, так называемых линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и т.д.)» [7, с.132];
- упрощение оборота коммунальных объектов, энергетики, транспорта, связи, остальных объектов инфраструктуры;
- проведение разграничения между сложной вещью и единым недвижимым комплексом.

Между тем, несмотря на появление совершенно новой правовой дефиниции, обладающей, казалось бы, особой экономической ценностью для

участников гражданского оборота, ожидания не совпали с действительностью, поскольку вопросов не уменьшилось, а напротив, прибавилось. Так, среди цивилистов не смолкают споры по поводу особенности механизма правового регулирования данного объекта гражданских правоотношений.

Учитывая тот факт, что под единым недвижимым комплексом понимается разновидность имущественного комплекса, не следует забывать об отсутствии единства в содержании понятия имущественный комплекс как правовой категории и раскрытии его признаков. Так, к примеру, изложение объектов, входящих в состав имущественного комплекса в научной литературе и в различных нормативных правовых актах несколько отличаются. Так, в научной литературе к имущественным комплексам относят «предприятие, кондоминиум (общая собственность жилого и нежилого дома), паевой инвестиционный фонд, концессионный комплекс, имущество, закрепленное в доверительном управлении, имущество унитарных предприятий и учреждений, наследственную массу, конкурсную массу, реорганизационную массу и другое» [40, с.152].

На законодательном уровне при описании, к примеру, состава наследства, понятие «комплекс» вообще не используется. Кроме того, понятие комплекс в науке и в правовых актах обладает различным содержанием. Полагаем, что под имущественным комплексом следует понимать особый, комплексный правовой институт, содержащие в себе как материальные, так и нематериальные составляющие.

Для решения разночтений понятия имущественный комплекс и повышения качества гражданско-правового оборота, считаем, необходимым упорядочить и унифицировать терминологию в научных и нормативных актах, путем достижения логического окончания споров, связанных с понятием имущественных комплексов.

Применительно к правовому режиму единого недвижимого комплекса к поименованным выше проблемам правового регулирования имущественного комплекса, добавляются такие недоработки законодателя, как прямое

указание в законе на неделимость данного объекта недвижимого имущества, что может вызвать существенные трудности в практическом его использовании.

Так, несмотря на тот факт, что в единый недвижимый комплекс может входить довольно большое число различных объектов, даже в исключительных случаях раздел совершить не возможно в силу закона. К примеру, при разводе супругов и разделе совместно нажитого имущества, суды присуждают единый недвижимый комплекс одному из супругов с условием взыскания половины стоимости данного имущества в пользу другого супруга, что, учитывая сложившуюся отечественную систему исполнительного производства, фактически означает неравный раздел, в лучшем случае, либо вероятность того, что второй супруг может, в конечном итоге, вообще ничего не получить.

По нашему мнению данный вопрос следует решить путем внесения изменений в ст. 133.1 ГК РФ, предоставив собственнику единого недвижимого комплекса право, при необходимости, как на включение в состав комплекса, так и на исключение из его состава любых объектов недвижимости с проведением государственной регистрации.

Немаловажной проблемой правового режима единого недвижимого комплекса следует считать тот факт, что в случае строительства объектов недвижимости в составе единого недвижимого комплекса, равно как и в случае их реконструкции, данные объекты подлежат обязательной государственной регистрации. Причем необходимо проводить перерегистрацию всего комплекса каждый раз после очередного построенного или реконструированного объекта недвижимости, что существенно затрудняет гражданский оборот комплекса.

Указанное подтверждается и практикующими субъектами правоотношений, которые не решаются регистрировать свои объекты как единый недвижимый комплекс поскольку «при модернизации объекта он меняется и становится необходимы повторная регистрация прав на него, что

связано со значительными затратами: повторный вызов кадастрового инженера, процедура перерегистрации» [30, с.64], что приводит к неудобствам собственника и становится для последнего нецелесообразным.

Считаем, что в отношении единого недвижимого комплекса для оптимизации его оборота следует автоматически включать в состав комплекса, вновь построенные либо прошедшие реконструкцию объекты недвижимости.

Проблемы правового регулирования в отношении единых недвижимых комплексов проявляются в отсутствии надлежащего наполнения теоретической базы: отсутствуют понятия отдельных видов объектов. Так, к примеру, гражданское законодательство не содержит определения линейных объектов, что вынуждает правоприменителя обращаться за поиском разъяснений к другому отраслевому законодательству, например, к Градостроительному кодексу Российской Федерации, либо к прочим законам и подзаконным правовым актам.

По нашему мнению, включение в состав единого недвижимого комплекса кроме объектов недвижимого имущества, иных вещей, под которыми логично предполагать движимые вещи, нецелесообразно, поскольку в данном случае мы согласны с позицией судов о том, что «единый недвижимый комплекс не предполагает наличия в своем составе движимого имущества» [31, с.222].

Кроме того, в законодательном определении понятия единого недвижимого комплекса не содержится критерия неразрывной связи входящих в него объектов. Критерий отнесения земельного участка к составу единого недвижимого комплекса в законодательном определении не указан как обязательный.

Считаем, что для упорядочения гражданской оборотоспособности единого недвижимого комплекса, как объекта недвижимого имущества, законодателю следует включить в его состав земельный участок, на котором

находится данный комплекс, при условии его принадлежности собственнику зданий и сооружений.

Кроме того, считаем, что понятие иных объектов следует исключить из законодательного объяснения единого недвижимого комплекса, а «иных объектов» непосредственно указать линейные объекты, поскольку понятие иные объекты предполагает широкое значение, подразумевающее в том числе движимые вещи, которые по определению не могут составлять единый недвижимый комплекс, поскольку обладают отличным от недвижимости правовым режимом.

Таким образом, устранение существующих проблем правового режима единого недвижимого комплекса положительно скажется на социально-экономическом развитии общества и качественно повысит гражданский правовой оборот субъектов.

В третьей главе мы изучили понятие и специфику правового режима недвижимого имущества, подробно познакомились с особенностями гражданско-правового режима отдельных видов недвижимого имущества, в частности правового режима земельных участков, жилых и нежилых помещений, единого недвижимого комплекса, выявили проблемы, существующие в правовом регулировании данных объектов недвижимости и предложили пути их решения.

## Заключение

В процессе нашего исследования мы убедились в актуальности выбранной темы, поскольку проблемы, связанные с недвижимым имуществом, являющимся одним из основных объектов гражданских прав, действительно существуют. Причем, при наличии определения недвижимого имущества, закрепленного как законодательно, так и в научной литературе и нашедшего свое подтверждение на практике, до сих пор возникает большое количество споров при определении недвижимого имущества, поскольку единства в данном вопросе ученые цивилисты, как теоретики, так и практики, и по сей день не достигли.

Более того, в связи с постоянным расширением рынка недвижимости и появлением новых объектов недвижимости, в частности легализации «единого недвижимого комплекса», а также обсуждения возможной легализации «единого объекта недвижимости», споры среди цивилистов возобновились по новой, причем дискуссии усугубляются ссылками правоведов на нормы различного отраслевого законодательства (земельного, жилищного, градостроительного, лесного, водного и прочего), упоминается определение недвижимого имущества, поскольку недвижимость, являясь объектом гражданского права, представляет собой, своего рода, «многоотраслевую категорию», так или иначе, имеющее непосредственное либо опосредованное отношение к различным правовым отраслям.

В ходе работы нашла свое подтверждение и информация, связанная с проблемами достоверности сведений, внесенных в Единый реестр прав на недвижимое имущество и в Государственный кадастр недвижимости, которые имеют ключевое значение для субъектов гражданского оборота при проверке сведений во время различных сделок с объектами недвижимости, которые обусловлены, в том числе, существующей судебной практикой, фиксирующей рост числа споров об оспаривании зарегистрированных прав на недвижимое имущество.



Кроме того, к правовому режиму недвижимости гражданским законодателем причисляются такие разнородные по своей материальной природе объекты, как природные (к примеру, земельные участки, участки недр), рукотворные, которые связаны с землей непосредственно (к примеру, здания), связаны с землей опосредованно (к примеру, квартира в многоквартирном доме) и совершенно не связаны с землей (к примеру, воздушные суда).

Такое выделение на законодательном уровне различных самостоятельных, по сути, категорий недвижимого имущества, которые обладают своими особенностями и спецификой, заставляет законодателя принимать новые правовые нормы для их регулирования, несмотря на уже существующие общие правила определения любого объекта недвижимости, что вызывает некоторые сложности в практике применения.

Несомненно, довольно успешно с решением ряда указанных проблем справляются высшие судебные инстанции Российской Федерации, такие как Верховный и Конституционный суды, которые в процессе своей деятельности обнаруживают и устраняют пробелы, неясности и неточности действующего законодательства, однако суды при всем желании не смогут решать все подобные вопросы, что в очередной раз подтверждает необходимость работать совместно в одной связке: теоретики (ученые) с практиками (юристами работающими на юридическом поле) и судебными органами. Неплохо было бы подключить и законодательные органы, для принятия адекватных работающих нормативных актов.

Таким образом, актуальность темы исследования очевидна и обусловлена отсутствием единого корректного полного и бесспорного определения недвижимого имущества, что порождает недопонимание и различные юридические коллизии, как в теории, так и на практике, наличия множества пробелов и недочетов в нормативных правовых актах, в том числе проблем в правовых режимах отдельных видов недвижимого имущества.

Исходя из цели и задач нашей исследовательской работы, мы изучили труды таких авторов А.В. Черных, В.Б. Ельяшевич, Н.Д. Егоров, И.Д. Кузьмина, Г.Ф. Шершеневич, В.И. Синайский, Д.И. Мейер А.В. Щеголева, А.А. Коваленко, М.В. Рыбкина, А.Е. Ястребов и другие, которые исследовали в разное время недвижимое имущество как объект гражданских прав; А.Я Рыженков, В.А. Белов, Е.А. Суханов, А.П. Сергеев, исследовавших понятие и содержание недвижимого имущества; Ю.А. Тымчук, В.А. Алексеев, исследовавших вопросы государственной регистрации недвижимого имущества.

Проработали научные статьи и публикации в таких журналах, как «Ленинградский юридический журнал», «Труды Института государства и права РАН», «Закон и право», «Международный журнал гуманитарных и естественных наук», «Вопросы современной юриспруденции», «Имущественные отношения в РФ» и прочих.

В процессе работы мы изучили большой объем общетеоретической и специализированной литературы, законодательные и нормативно-правовые акты, регулирующие недвижимое имущество как объект гражданских прав, в том числе: Конституцию Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации, Земельный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и прочие.

Для проведения эффективного исследования мы использовали общенаучные и частнонаучные методы исследования. В частности: метод обобщения и анализа научной и специализированной литературы (позволивший нам познакомиться с различными дефинициями понятия недвижимое имущество, объекта гражданских прав, характерными признаками недвижимости, причинами появления и прочими); метод анализа нормативно-правовых актов (позволивший нам проследить нормативное закрепление исследуемого понятия); исторический метод (позволивший

исследовать историческое развитие недвижимости, ее формирование как объекта гражданских прав); сравнительно-правовой и логический методы.

Нами были выполнены все поставленные перед началом исследования задачи.

В первой главе мы познакомились с общей гражданско-правовой характеристикой понятия недвижимости как объекта гражданских прав, исследовали недвижимость в системе объектов гражданских прав, изучили понятие и признаки недвижимого имущества, изучили становление понятия недвижимое имущество в отечественном праве, познакомились с мнением авторитетных авторов на исследуемые нами проблемы.

Во второй главе мы изучили существующие типы недвижимого имущества, познакомились с классификацией недвижимости по различным критериям, выяснили значение государственной регистрации недвижимости, ее преимущества и недостатки.

В третьей главе мы изучили понятие и специфику правового режима недвижимого имущества, подробно познакомились с особенностями гражданско-правового режима отдельных видов недвижимого имущества, в частности правового режима земельных участков, жилых и нежилых помещений, единого недвижимого комплекса, выявили проблемы, существующие в правовом регулировании данных объектов недвижимости и предложили пути их решения.

## Список используемой литературы и используемых источников

1. Аблятипова Н.А., Есаян Л.В. Проблемы разграничения объектов гражданского права на движимые и недвижимые вещи в системе приобретательной давности // Ученые записки Тамбовского отделения РoСМУ. 2019. №15. С.63-71.
2. Абушева Р.А., Ахмедова З.А. Основные характеристики недвижимого имущества // Вестник Дагестанского государственного университета. Серия 3: Общественные науки. 2020. №1. С.74-80.
3. Ахметов А.Р. Понятие недвижимого имущества на современном этапе развития Гражданского законодательства РФ // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. 2019. №11. С.137-139.
4. Бажайкин А.Л., Черняев В.Н. Земельный участок и его составные части // Вестник Удмуртского университета. Серия «Экономика и право». 2020. №2. С.236-242.
5. Бикмуллина К.И. Объекты гражданских прав // Colloquium-journal. 2019. №27 (51).С. 195.
6. Булышева Н.Н. Правовой режим недвижимого имущества и особенности сделок с ним // Ленинградский юридический журнал. 2017. №3 (49). С.108-117.
7. Веденин А.А. Единый недвижимый комплекс: понятие и перспективы правоприменения // Труды Института государства и права РАН. 2020. №3. С. 124-140
8. Гайбатова К.Д., Аливердиева М.А. Земельный участок как единый объект недвижимости // Юридический вестник Дагестанского государственного университета. 2020. №2. С.114-117.
9. Галеева Р.Ф. Сущность объектов гражданских прав // Учен. зап. Казан. ун-та. Сер. Гуманит. науки. 2009. № 4. С. 92.

10. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (в ред. от 09.03.2021) // Собрание законодательства РФ. 1994. - № 32. - Ст. 3301.

11. Данилов К.С. Недвижимая движимость: как налоговики переквалифицируют движимое имущество в недвижимое // Имущественные отношения в РФ. 2020. №6 (225). С. 76.

12. Дарков А.А. Недвижимость как объект гражданского права в условиях реформирования гражданского законодательства // Закон и право. 2019. №8. С.40-46.

13. Зелюка Павел Александрович Понятие и особенности недвижимости как системного элемента объектов гражданских прав // Общество и право. 2011. №4 (36). С. 133..

14. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 02.07.2021) // Собрание законодательства РФ. 2001. - № 44. Ст. 4147.

15. Кислицина О.В., Белова Ю.В. Правовой режим помещений как объекта гражданских прав // Вопросы современной юриспруденции. 2016. № 8-9 (59). С. 49-53.

16. Коваленко А.А., Павлова И.П., Автушенко К.В. Эффективность применения конструкции «Единый недвижимый комплекс» в гражданском обороте. Анализ комплекса проблем кадастрового учета и регистрации прав // Экономика и экология территориальных образований. 2017. №2. С.67-71.

17. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) Официальный текст Конституции РФ с внесенными поправками от 14.03.2020 опубликован на Официальном интернет-портале правовой информации <http://www.pravo.gov.ru>, 04.07.2020

18. Кузнецов Д.А. Особенности правового режима нежилых помещений как объектов гражданских прав // Вестник Московского университета МВД России. 2015. № 4. С. 51-53.

19. Левицкая Е.А., Пасикова Т.А. Судебная практика как основа совершенствования правового регулирования некоторых видов недвижимого имущества // ЮП. 2020. №4 (95). С.12-16

20. Мариненко О.И. К вопросу о соотношении понятий имущественный комплекс и единый недвижимый комплекс в гражданском законодательстве РФ // Вопросы современной юриспруденции. 2017. № 7 (68). С. 21.

21. Маркеев А.И., Покидова Ю.С., Сафронова Н.А. Анализ результатов осуществления государственной регистрации прав на объекты недвижимости на примере Новосибирской области // Интерэкспо Гео-Сибирь. 2018. №8. С. 192.

22. Матвеева М.А. К вопросу о комплексах недвижимого имущества // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. 2019. №5-3. С.165-167.

23. Мотлохова Е.А. Единый государственный реестр недвижимости: истоки и современное состояние // Вестник Хабаровского государственного университета экономики и права. 2018. №4-5. С.47-53.

24. Мысовских С.А. Проблемы определения понятия недвижимости как юридической категории вещей // Глобус: экономика и юриспруденция. 2020. №4 (40). С.4-8.

25. Огородников М.С. Правовая природа акта государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: анализ концепций исследователей // Имущественные отношения в РФ. 2018. №5 (200). С.69-82.

26. Пасикова Т.А., Левицкая Е.А., Шуклина М.М. К вопросу о критериях отнесения объектов к недвижимому имуществу // Пробелы в российском законодательстве. 2017. №3. С.147-149.

27. Попова Л.И., Витохина Д.М. К вопросу о развитии гражданского законодательства о недвижимом имуществе в России // Современная научная мысль. 2019. №3. С.250-254.

28. Рыбкина М.В. История развития понятия «недвижимое имущество» в отечественном законодательстве // Царскосельские чтения. 2017. №. С.116-123.

29. Семенова Е.Г. Система объектов недвижимого имущества в гражданском праве Российской Федерации // Гуманитарные, социально-экономические и общественные науки. 2017. №11. С.124-129.

30. Славинская Т.И. Особенности правового режима единых недвижимых комплексов, элементы которого связаны единым назначением // Закон и право. 2020. №4. С.63-65.

31. Стародумова С.Ю. Земельный участок среди разновидностей недвижимых вещей // Гуманитарные, социально-экономические и общественные науки. 2017. №4. С.121-125.

32. Старостина Е.С. Проблемы правового регулирования единого недвижимого комплекса // StudNet. 2020. №10. С.222.

33. Суханов Е.А. Гражданское право. В 4 т. Т. 1. 3-е изд., перераб. и доп. - М. : Волтерс Клувер, 2006. - 720 с.

34. Тымчук Ю.А. Инновационные подходы в правовом регулировании механизма государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Legal Concept. 2018. №4. С.53-59.

35. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (в ред. от 11.06.2021) // «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства РФ. 2015. - № 29 (часть I). - Ст. 4344.

36. Федеральный закон от 19.07.2011 № 246-ФЗ (ред. от 11.06.2021) «Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 2011. - № 30 (ч. 1). - Ст. 4594.

37. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ (в ред. от 11.06.2021) «О кадастровой деятельности» // Собрание законодательства РФ. 2007. - № 31. - Ст. 4017.

38. Чаплин Н.Ю. Концепция единого объекта недвижимости: к вопросу о целесообразности и возможности ее реализации в российском законодательстве // Журнал российского права. 2019. №1. С.150-158.

39. Четверикова К.В. Признаки недвижимого имущества и его кадастровая стоимость // Имущественные отношения в РФ. 2019. №9 (216). С.80-84.

40. Щербинина И.В. К вопросу о механизме правового регулирования единого недвижимого комплекса как объекта гражданских правоотношений // Право и практика. 2018. №2. С.151-154.

41. Ястребов А.Е. Квалификация объектов в качестве недвижимого имущества: законодательство и правоприменительная практика // Вестник ПАГС. 2018. №2. С.71-78.