

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)

40.04.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки)

Гражданское право и международное частное право

(направленность (профиль))

## ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА (МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ)

на тему Гражданско-правовой режим недвижимого имущества: актуальные проблемы

Обучающийся

Т.А. Титенко

(Инициалы Фамилия)

(личная подпись)

Научный  
руководитель

доцент, канд. полит. наук, Д.С. Горелик

(ученая степень (при наличии), ученое звание (при наличии), Инициалы Фамилия)

Тольятти 2024

## Оглавление

Введение	3
Глава 1 Теоретические аспекты гражданско-правового регулирования недвижимого имущества	8
1.1 История развития гражданско-правового регулирования недвижимого имущества	8
1.2 Недвижимое имущество в системе объектов гражданских прав	11
1.3 Понятие, признаки и классификация недвижимого имущества	25
Глава 2 Гражданско-правовой режим отдельных видов недвижимого имущества	32
2.1 Понятие и особенности гражданско-правового режима земельных участков	32
2.2 Специфика гражданско-правового режима жилых помещений	40
2.3 Характеристика гражданско-правового режима воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания	44
Глава 3 Направления развития гражданского законодательства в сфере недвижимого имущества	51
3.1. Проблемы гражданско-правового регулирования недвижимого имущества	51
3.2. Перспективы совершенствования гражданского законодательства в сфере недвижимого имущества	59
Заключение	63
Список используемой литературы и используемых источников	70

## Введение

Актуальность работы обусловлена тем обстоятельством, что недвижимое имущество является сложным комплексным гражданско-правовым институтом, инструментом и объектом инвестиционной политики, историческим и культурным объектом нашей страны. Правовой статус недвижимого имущества регулируется не только нормами гражданского законодательства, но и жилищными, земельными, градостроительными и другими нормативно-правовыми актами.

К недвижимому имуществу относятся разные по своей материальной природе объекты. Разнообразие видов недвижимого имущества и специфические особенности каждого из них требуют тщательной проработки и регулирования законодательством. Это вызывает определенные сложности в правоприменительной практике и может привести к возникновению спорных ситуаций. Для их разрешения необходимо учитывать множество факторов и применять соответствующие нормы закона.

Законодательство постоянно развивается и совершенствуется, чтобы обеспечить эффективное регулирование отношений, связанных с недвижимым имуществом. Важно также повышать уровень правовой грамотности населения и осведомленности о своих правах и обязанностях в данной сфере.

В итоге, достаточно обширная нормативно-правовая база не только не помогает ликвидировать существующие проблемы режима недвижимого имущества, но напротив, способствует возникновению новых как теоретических, так и практических проблем. Эти и многие другие обстоятельства обуславливают актуальность выбранной темы исследования.

Степень разработанности темы исследования: указывая на необходимость теоретических разработок по проблемам гражданско-правового режима недвижимого имущества, нельзя не отметить, что вопросы изучения недвижимого имущества как объекта гражданских прав

исследовали в разное время такие авторы как: А.Я. Рыженков, В.А. Белов, Е.А. Суханов, А.П. Сергеев, Ю.А. Тымчук, В.А. Алексеев и другие.

Объект исследования: гражданско-правовые отношения в сфере недвижимого имущества.

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

Цель исследования: комплексный анализ гражданско-правового режима недвижимого имущества.

Гипотеза исследования состоит в том, что изучение актуальных проблем гражданско-правового режима недвижимого имущества может помочь улучшить законодательство в области недвижимости и сделать его более эффективным.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие задачи:

- рассмотреть теоретические аспекты гражданско-правового регулирования недвижимого имущества;
- изучить особенности гражданско-правового режима отдельных видов недвижимого имущества;
- определить направления развития гражданского законодательства в сфере недвижимого имущества.

Методологическая основа исследования: общенаучный аналитический метод познания и вытекающие из него частно-научные методы: системно-структурный, конкретно-социологический, технико-юридический, сравнительного правоведения и другие.

Нормативно-правовая основа исследования Конституция РФ, Гражданский кодекс, федеральные законы, указы Президента РФ, Постановления Правительства РФ и иные нормативно-правовые акты.

Теоретическая основа исследования труды российских ученых в области гражданского права. При написании настоящей работы были

использованы исследования, в частности: 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 многих других.

Научная новизна исследования обуславливается необходимостью изучения теоретических и практических вопросов гражданско-правового режима недвижимого имущества с учетом положений действующего законодательства Российской Федерации.

Апробация и внедрение результатов исследования заключается в том, что некоторые из выводов и положений исследования были отражены в научной статье «Проблемы гражданско-правового регулирования недвижимого имущества», опубликованной в №10 (277) журнала «Молодой учёный» за 2024 год.

На защиту выносятся:

– Анализ различных подходов к вопросам правового регулирования земельных участков позволяет сделать вывод о том, что правовой режим земельных участков и земельное законодательство постоянно трансформируются в зависимости от развития земельных отношений. Процесс трансформации правового режима может вызывать различные проблемы, такие как противоречия между старыми и новыми нормами, отсутствие четких правил и процедур, недостаточная защита прав и интересов участников правоотношений. Поэтому для успешной трансформации правового режима необходимо проводить анализ существующих норм, выявлять проблемы и разрабатывать новые подходы к регулированию общественных отношений.

– Несовершенство законодательства и достаточно обширная нормативно-правовая база не только не помогает ликвидировать существующие проблемы гражданско-правового режима недвижимого имущества, но и способствует возникновению новых как

теоретических, так и практических проблем. Одной из проблем правового регулирования недвижимости является отсутствие единого подхода к определению понятия «недвижимость». Другой проблемой является сложность процедуры регистрации прав на недвижимость. Еще одной проблемой является недостаточная защита прав собственников недвижимости. В некоторых случаях это может привести к нарушению прав владельцев и потере их имущества. Для решения этой проблемы необходимо усилить защиту прав собственников и обеспечить более эффективное применение законов о недвижимости. Частным случаем проблемы недостаточной защиты прав собственников недвижимости является проблема признания права собственности на недвижимое имущество.

– На сегодняшний день подход к определению срока исковой давности в виндикационных требованиях определяет суд. Считаем, что в законе необходимо уточнить срок виндикационного требования в исковом порядке, в том числе для требований о виндикационном взыскании, поскольку собственник не всегда может знать о нарушении своего права.

– Еще одной проблемой гражданско-правового регулирования недвижимого имущества является проблема принудительного прекращения права собственности путем изъятия земельных участков из владения собственников без их согласия. Главное условие, которое должно быть соблюдено при изъятии земельного участка – действительно ли данное изъятие преследует общественный интерес. Считаем, что только существенный общественный интерес может являться причиной принудительного прекращения права собственности.

– Органы публичной власти, действуя в общественных интересах, не всегда считаются с интересами собственников недвижимого имущества, и зачастую принудительное прекращение права

собственности поддается произвольному регулированию властей. Как свидетельствует судебная практика, суды признают акты органов публичной власти незаконными, если изъятие земельных участков не соответствует принципу исключительности, заложенному в ст. 49 ЗК РФ. Считаем, что решение об изъятии земельного участка должно быть обоснованным и подтверждаться рядом доказательств, перечень которых необходимо установить законодательно на федеральном уровне.

В соответствии с поставленной целью и задачами исследования была разработана структура работы. Она состоит из введения, трех глав, включающие в себя восемь параграфов основного содержания, заключения и списка используемой литературы и используемых источников. Основной текст работы изложен на 76 страницах машинописного текста.

# **Глава 1 Теоретические аспекты гражданско-правового регулирования недвижимого имущества**

## **1.1 История развития института недвижимого имущества в гражданском праве России**

Изучение современного гражданского права необходимо для понимания актуальных юридических норм и правил, регулирующих экономические и социальные отношения в обществе. Данный процесс включает в себя рассмотрение таких вопросов, как право собственности, договоры, обязательства, интеллектуальная собственность, и много другое.

Институт недвижимого имущества является одним из ключевых элементов гражданского права. Он регулирует отношения, связанные с правами на землю, здания, сооружения и другие объекты недвижимости. В общем виде данный институт включает в себя правила и нормы, которые определяют порядок приобретения, использования и распоряжения недвижимым имуществом, а также защиту прав собственников и пользователей недвижимости.

Институт недвижимого имущества в гражданском праве России прошел долгий путь развития, начиная с первых упоминаний о недвижимости в Русской Правде и заканчивая современными законодательными нормами. Как отмечает О.О. Гожва, «изучение такого правового понятия как недвижимость в историческом контексте позволяет проследить динамику его становления и проанализировать тенденции развития юридической теории и практики» [14, с. 36].

Римское право оказало огромное влияние на развитие гражданского права России. Многие институты римского права, такие как «договорное право, наследственное право, корпоративное право и другие, были заимствованы и адаптированы к российским условиям» [66, с. 189].



Одним из наиболее важных заимствований из римского права является институт частной собственности. В римском праве частная собственность была одним из основных принципов, и это нашло отражение в современном российском законодательстве.

Кроме того, в римском праве были разработаны многие принципы и институты, которые стали основой для современного гражданского права. Например, принцип свободы договора, принцип равенства сторон, принцип добросовестности и другие.

Однако следует отметить, что влияние римского права на гражданское право России не ограничивается только заимствованием институтов. Римское право также сыграло важную роль в развитии юридической техники и методологии, которые используются в российском законодательстве.

Понятие «недвижимое имущество» впервые было сформулировано не в отечественном праве, а в римском праве. В римском праве вещи делились на две категории: движимые и недвижимые. «К движимым вещам относились все предметы, которые можно было перемещать без ущерба для них, например, мебель, одежда, инструменты и так далее. К недвижимым вещам относились земельные участки, здания, сооружения и другие объекты, которые были связаны с землей и не могли быть перемещены без их повреждения или разрушения» [68, с. 134].

Таким образом, в римском праве под «недвижимым имуществом» понимались земельные участки и все, что было связано с их использованием. Это включало в себя права на землю, такие как право собственности, право пользования, право аренды и другие. Также к недвижимому имуществу относились здания, сооружения, многолетние насаждения и другие объекты, которые были прочно связаны с землей [68, с. 136].

В своей работе, посвященной исследованию основ римского права, И.Б. Новицкий пишет: «Недвижимостью считались строения (*inaedificatio*), всё что было посеяно (*insemenatio*) и посажено на земле (*implantatio*). *Inaedificatio*, *insemenatio* и *implantatio* имели собирательное имя *superficies*

(земная поверхность). Это разделение имело значение при появлении правила: *Superficies solo cedit*, по которому всё, что находилось на земле принадлежало собственнику земли, без связи с тем, кому принадлежали перечисленные составные части или акцессориумы (принадлежности)» [39, с. 54].

В Древней Руси по правовому статусу недвижимое имущество относилось к публично-правовым объектам, которые включали в себя все имущество, которое находилось в собственности государства или местных органов власти. Это могли быть дороги, мосты, общественные здания, земли, принадлежащие государству и так далее.

Публично-правовые объекты имели особый статус, который отличался от статуса частного имущества. Например, публично-правовые земли не могли быть проданы или переданы в частную собственность без разрешения государства. Кроме того, публично-правовые объекты обычно использовались для общественных нужд.

В древнерусском праве не было четкого понятия «недвижимость». Вместо этого использовались термины «земля», «имущество», «богатство». Земля была основным активом и являлась собственностью князя или боярина. Имущество и богатство включали в себя различные предметы, такие как скот, орудия труда, украшения и так далее.

Немногим позже понятие «недвижимость» в качестве «земли» стало обозначаться термином «вотчина», который включал в себя земельные участки, леса, реки, озера и другие природные объекты. Вотчины могли быть родовыми (принадлежали роду и могли отчуждаться только с согласия рода), выслуженными (жалованными служащим лицам на основании грамот) и купленными.

Первый свод законов Древней Руси, Русская Правда в первой редакции Ярослава, не содержал норм, регулирующих отношения, связанные с недвижимостью. В качестве объектов собственности выступало только движимое имущество (например, кони, доспехи, оружие).

В последующих редакциях Русской Правды начали постепенно появляться статьи о защите прав на имущество, связанное с земельными участками. Так, например, устанавливались штрафы за нарушение границ земельных участков и за порчу межевых знаков: «Если кто уничтожит знак собственности на борти, то 12 гривен. Если между порубит бортную или пашенную распашет, или забором перегородит дворовую между, то 12 гривен штрафа князю. Если подрубит дуб со знаком собственности или межевой, то 12 гривен штрафа князю» [1, с. 80].

Феодальная раздробленность – это исторический период, который характеризуется ослаблением центральной власти и усилением власти местных феодалов. В этот период происходит разделение единого государства на множество независимых княжеств, которые управляются местными князьями и боярами. О.И. Чистяков в своих исследованиях пишет, что «феодальная раздробленность в России способствовала законодательной стагнации, в регулировании права собственности в частности. Во всех городах Древней Руси имущественные отношения регламентировались в то время Русской Правдой. Однако занимавшие особое геополитическое и экономическое положение Новгород и Псков разработали собственное, более развитое регулирование общественных отношений» [60, с. 38].

Итогом феодальной раздробленности стало возникновение на месте Киевской Руси новых политических образований, обладавших на то время «внушительной нормативной правовой базой (указы и «приговоры» Боярской Думы, акты княжеского правотворчества и иные документы), которая в многом была противоречива. Объединил и привел законодательную базу принятый в 1497 г. Великокняжеский судебник Ивана Третьего и изданный 1550 г. – Царский Судебник» [61, с. 194].

Судебник 1497 г. был первым кодифицированным законом Русского государства, принятым во время правления Ивана III. Он был разработан для укрепления централизованной власти и создания единой правовой системы.

Судебник устанавливал единые нормы уголовного права, гражданского права и процесса, а также определял полномочия и обязанности должностных лиц.

Судебником 1497 г. была введена новая форма землевладения – поместья. Поместья в Судебнике 1497 г. описываются как земельные владения, которые предоставлялись служилым людям за службу государству. Они отличались от вотчин тем, что не передавались по наследству и могли быть изъяты государством в случае нарушения условий службы.

Периодически на протяжении XVI в. государство устраивало массовую раздачу поместий. Как отмечает М.Ф. Владимирский-Буданов, «Один из самых известных случаев такой раздачи был зафиксирован в 1550 г., так как на службу было призвано около тысячи людей из разных уездов: детей боярских и городских дворян, которые получили поместья в Московском и ближайших уездах» [9, с. 306].

Во времена Московского государства (XIV-XVII вв.) недвижимость стала играть важную роль в экономике и социальной структуре общества. Земельные участки стали объектом купли-продажи, аренды и залога.

Для укрепления централизованной власти, а также для защиты прав и интересов дворянства и духовенства, в 1649 г. было разработано Соборное уложение. Соборное уложение 1649 г. было кодексом законов Русского царства, принятым на Земском соборе, и представляло собой свод законов, регулирующих различные аспекты жизни общества.

Одной из особенностей Соборного уложения было то, что оно было первым законодательным актом, который был напечатан и распространен среди населения. Это позволило сделать закон более доступным для людей и облегчило его применение.

В Соборном уложении 1649 г. были закреплены нормы, регулирующие вопросы наследования, межевания и передачи недвижимости. Нормы, касающиеся правового статуса поместий, находились в Главе 16 Соборного уложения, состоявшей из 69 статей. Вотчинное землевладение регулировалось Главой 17, состоявшей из 55 статей.

В.И. Синайский отмечает следующую особенность Соборного уложения 1649 г.: «Уложение санкционировало разнообразные методы развития и расширения поместного землевладения, в том числе содействие обнаружению и освоению помещиками безнадзорных земель. С другой стороны, в Уложении была подытожена и воспринята тенденция соединения формы поместного землевладения и вотчинного, вводился институт прожиточного поместья» [58, с. 267].

С приходом к власти Петра I в XVIII в. началось активное строительство городов, развитие промышленности и торговли, что привело к увеличению спроса на землю и здания. В связи с этим недвижимость становилась еще более важным экономическим активом.

23 марта 1714 г. Петром I был подписан Указ «О порядке наследования в движимых и недвижимых имуществах», который нейтрализовал различия между вотчинами и поместьями, однако не установил понятия недвижимости, не раскрыл его содержания. Таким образом, термин «недвижимое имущество» появился в российском законодательстве в начале XVIII в. в Указе Петра I, заменив собой существовавшие прежде понятия – вотчины и поместья, и стерев различия между ними: «Всем недвижимых вещей, то есть, родовых, выслуженных и купленных вотчин и поместий, также и дворов, и лавок не продавать и не закладывать...» [62, с. 92].

«Введение единонаследия имело своей целью недопущение сепарации прав на земельные участки. Наследование по закону осуществлялось по принципу майората, взятому из европейского законодательства: объекты недвижимого имущества мог наследовать лишь старший сын, движимость в равных долях переходила в собственность остальным наследникам. Право пользования землёй также ограничивалось такими предписаниями, как запрет на добычу полезных ископаемых частными собственниками земельных участков, а также вводился запрет на вырубку особо ценной древесины» [62, с. 94].

Несмотря на то, что Соборное уложение устарело к началу XX в., оно все же оказало значительное влияние на развитие русского права и законодательства. Некоторые его положения были использованы при разработке М.М. Сперанским свода законов Российской Империи – кодифицированного акта, введенного в действие в 1835 г. Целью этой кодификации было создание единого свода законов, который бы охватывал все аспекты законодательства Российской империи.

Свод законов Российской Империи не установил понятие недвижимости, однако описал недвижимые вещи следующим образом: «недвижимыми имуществами признаются по закону земли и всякие угодья, дома, заводы, фабрики, лавки, всякие строения и пустые дворовые места (а), а также железные дороги; дома и всякого рода строения, хотя бы возведенные и на чужой (частной, общественной или казенной) земле, признаются имуществом недвижимым; земли, а также строения или сооружения, неподвижно к земле прикрепленные, как-то: дома, заводы, фабрики, мосты, плотины» [58, с. 270].

М.В. Зубаревым в своих исследованиях пишет: «государство в период конца XIX в. – начала XX в. закончило переход от традиционных форм землевладения к вовлечению его в оборот, устанавливая множество форм владения, пользования и распоряжения» [27, с. 8].

В 1917 г. произошла Октябрьская революция, в итоге которой установилась советская власть. Декрет «О земле», принятый в 1917 г., отменил помещичью собственность на землю, а также провозгласил, что «Право частной собственности на землю отменяется навсегда; земля не может быть ни продаваема, ни покупаема, ни сдаваема в аренду, либо в залог, ни каким-либо другим способом отчуждаема. Вся земля: государственная, удельная, кабинетская, монастырская, церковная, посессионная, майоратная, частновладельческая, общественная и крестьянская и так далее, отчуждается безвозмездно, обращается в

всенародное достояние и переходит в пользование всех трудящихся на ней» [41].

До определенных времен процесс развития частного права, в том числе института недвижимости был остановлен, поскольку произошла национализация земель, а отчуждение земель было запрещено.

В советский период недвижимость была преимущественно объектом государственной собственности и почти полностью была исключена из гражданского оборота. Например, Гражданский кодекс РСФСР 1922 г. с отменой частной собственности на землю (ст. 21) упразднил деление имущества на движимое и недвижимое [19].

Советское гражданское право не давало легального определения недвижимости, хотя в Гражданском кодексе РСФСР 1964 г. содержались нормы, выделявшие право собственности на такого рода вещи и совершение сделок с ними в отдельные правовые институты (личная собственность на жилой дом, договор купли-продажи жилого дома или дачи, возможность завещания данных объектов) [18].

Институт недвижимого имущества находился в застое вплоть до конца XX в., когда в 1990 г. были приняты Основы законодательства Союза ССР и союзных республик о земле, регулировавшие земельные отношения в СССР [48]. Данный нормативный акт был разработан в рамках реформы земельных отношений в СССР и был призван создать условия для более эффективного использования земли. Основы предусматривали возможность приватизации земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, а также возможность передачи земель в аренду. Также документ устанавливал права и обязанности землепользователей, а также порядок разрешения земельных споров.

В целом, Основы законодательства о земле 1990 г. были важным шагом в направлении более эффективных земельных отношений и способствовали развитию частной собственности на землю в СССР. Законом «О

собственности в СССР» признавалось право собственности и провозглашалась обязанность государства его охранять [45].

В 1991 г. были приняты Основы гражданского законодательства Союза ССР и республик, которые вступили в силу с 1 января 1992 г. Этот документ являлся базой для развития гражданского законодательства в странах СНГ и определял основные положения гражданского права, такие как права и обязанности граждан, порядок заключения договоров, правила наследования и другие.

В Основах гражданского законодательства 1991 г. были перечислены классические в российском праве критерии отнесения объектов к недвижимости: «К недвижимому имуществу относятся земельные участки и все, что прочно с ними связано, как-то: здания, сооружения, предприятия, иные имущественные комплексы, многолетние насаждения и так далее, которые невозможно переместить без нанесения несоразмерного ущерба их назначению» [47].

Основы гражданского законодательства были призваны обеспечить единство правового регулирования гражданских отношений на территории всех стран СНГ, а также способствовать развитию экономических связей между ними. Однако из-за распада СССР и образования независимых государств многие положения этого документа так и не были реализованы в полном объеме.

Главную трансформацию земельное законодательство претерпело вследствие введения в силу Указа Президента «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России», который установил, что «Земельные участки и все, что прочно с ними связано, относятся к недвижимости. Совершение сделок с земельными участками регулируется гражданским законодательством с учетом земельного, лесного, природоохранительного, иного специального законодательства и настоящего Указа» [44].



Конституция Российской Федерации установила, что «Право частной собственности охраняется законом» [32], а также провозгласила, что «Каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами. Никто не может быть лишен своего имущества, иначе как по решению суда» [32]. Фактически с начала 1990-х гг. правовое регулирование недвижимого имущества оказалось в плоскости частного права.

Всё последующее развитие института недвижимого имущества в гражданском праве России относится к современному этапу и обусловлено социально-экономическими и политическими тенденциями общественной жизни.

В настоящее время правовое регулирование недвижимого имущества в России осуществляется рядом нормативных актов.

Высшей силой на территории России обладает Конституция РФ. Конституция не содержит развернутого регулирования имущественных отношений, так как такое регулирование осуществляется отраслевым гражданским законодательством, однако она устанавливает конституционные основы права собственности в России. В частности, право частной собственности и право иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться [32].

Основным нормативным актом, регулирующим правоотношения, связанные с недвижимым имуществом, является Гражданский кодекс РФ. Гражданский Кодекс устанавливает систему понятий, норм, институтов и принципов, гармонизирующих всю законодательную базу в интересах развития отношений, связанных с недвижимым имуществом.

Гражданское законодательство регулирует отношения, связанные с владением, пользованием и распоряжением объектами недвижимости. В общей части урегулировано понятие недвижимости, закреплено требование о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с

ним, а также дано понятие предприятия, которое по правовому статусу рассматривается в качестве объекта недвижимости.

В Гражданском кодексе приводится перечень объектов, относимых к недвижимым вещам (ст. 130), раскрываются особенности земельных участков как недвижимых вещей (ст. 141.2), зданий и сооружений как недвижимых вещей (ст. 141.3), помещений (ст. 141.4), порядок образования недвижимых вещей (ст. 141.5), особенности возникновения прав собственности на вновь создаваемое недвижимое имущество (ст. 219), особенности изъятия недвижимого имущества (ст. 239) и его отчуждения (ст. 239.2) [17].

«Особенная часть Гражданского кодекса регламентирует правила совершения сделок с отдельными видами недвижимости. Законодательством установлены особенности продажи недвижимости (ст. ст. 549-558 ГК РФ); продажи предприятия (ст. ст. 559-566 ГК РФ); аренды зданий и сооружений (ст. ст. 650-655 ГК РФ); аренды предприятий (ст. ст. 656-664 ГК РФ); наем жилого помещения (ст. ст. 671-688 ГК РФ). Кроме того, к нормам, непосредственно регулирующим оборот недвижимости, необходимо отнести ст. ст. 740-757 ГК РФ, которыми урегулирован договор строительного подряда» [2, с. 22].

Юридическое понятие недвижимости во всех правовых системах опирается на ключевое для недвижимости понятие земельного участка. Именно земельный участок лежит в основе конструирования правовой доктрины и законодательного регулирования понятия недвижимости. Именно поэтому отношения, связанные с недвижимостью, регулируются также Земельным кодексом, который содержит нормы, регулирующие отношения, связанные с земельными участками и другими объектами недвижимости, находящимися на земле. В Земельном кодексе РФ представлены основные принципы и состав земельного законодательства, описаны отношения, регулируемые этим законодательством, охарактеризованы объекты и субъекты земельных отношений, ранжированы

полномочия субъектов права на разных уровнях государственного управления. Земельный кодексом вводится категорирование земель по целевому назначению, определяется порядок отнесения земель к той или иной категории, оговаривается система мер по охране земли [26].

Водный кодекс Российской Федерации также содержит нормы, регулирующие отношения, связанные с использованием водных объектов и их берегов, которые могут являться объектами недвижимости. Водный кодекс вводит основные понятия, определяет состав, цели водного законодательства, отношения, регулируемые водным законодательством и действие водного законодательства во времени [10].

Лесной кодекс Российской Федерации содержит нормы, регулирующие использование лесных участков и других объектов недвижимости, расположенных на землях лесного фонда. Лесной кодекс устанавливает правовые основы рационального использования, охраны, защиты и воспроизводства лесов, повышения их экологического и ресурсного потенциала [34].

Градостроительный кодекс Российской Федерации устанавливает требования к планировке и застройке территорий, а также к объектам недвижимости, расположенным на этих территориях. Градостроительный кодекс регулирует отношения в области создания системы расселения, градостроительного планирования, застройки, благоустройства городских и сельских поселений. Данным кодексом регулируются также вопросы развития в поселениях инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, рационального природопользования, сохранения объектов историко-культурного наследия и охраны окружающей природной среды [16].

Жилищный кодекс Российской Федерации регулирует «отношения, связанные с жилыми помещениями, которые являются объектами недвижимости, в частности отношения по поводу возникновения,

осуществления, изменения и прекращения права владения, пользования и распоряжения жилыми помещениями» [25].

Важнейшей частью юридического понятия недвижимости является система государственной регистрации объектов недвижимого имущества, прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» регулирует «отношения, возникающие в связи с осуществлением на территории Российской Федерации государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, подлежащих в соответствии с законодательством Российской Федерации государственной регистрации, государственного кадастрового учета недвижимого имущества, подлежащего такому учету согласно настоящему Федеральному закону, а также ведением Единого государственного реестра недвижимости и предоставлением предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости» [40].

Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» регулирует «отношения, возникающие в связи с осуществлением кадастровой деятельности, деятельности саморегулируемых организаций кадастровых инженеров, национального объединения саморегулируемых организаций кадастровых инженеров» [42].

Федеральный закон от 21.12.2004 г. № 172-ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую» осуществляет правовое регулирование «отношений, возникающих в связи с переводом земель или земельных участков в составе таких земель из одной категории в другую» [43].

Таким образом, система правового регулирования недвижимого имущества состоит из различных нормативных актов, которые регулируют различные аспекты отношений, связанных с недвижимостью.

## 1.2 Недвижимое имущество в системе объектов гражданских прав

Между физическими и юридическими лицами возникают различного рода отношения по поводу имущества, работ, услуг, прав и обязанностей. Такие отношения называются гражданскими и регулируются они гражданским законодательством.

Основанием для возникновения гражданских правоотношений могут быть различные юридические факты, такие как сделки, договоры, акты государственных органов, судебные решения и другие.

В рамках гражданских правоотношений стороны имеют определенные права и обязанности, которые регулируются как гражданским законодательством, так и, например, договором. Например, покупатель квартиры имеет право на получение данной квартиры, а продавец – на получение оплаты за неё.

Направленность гражданского законодательства характеризует объекты гражданских прав. Законодательство не дает четкого определения категории «объект гражданских прав», и в настоящее время в доктрине гражданского права существует несколько подходов к определению данного понятия.

Согласно первому подходу, «объектом гражданских прав, является то, на что направлены права и обязанности субъекта гражданских правоотношений» [49, с. 159]. Вторым подходом основан на том, что «объект гражданских прав – это то, по поводу чего возникают гражданские правоотношения» [63, с. 83]. В соответствии с третьим подходом, «к объектам гражданских прав относится то, на что можно оказывать воздействие» [21, с. 403].

Таким образом, единства подходов не наблюдается, сторонники каждого из подходов считают, что именно их подход более пригоден для практических целей.

В свою очередь, законодательство не дает четкого определения категории «объект гражданских прав», но дает исчерпывающий перечень данных объектов. Объекты гражданских прав перечислены в 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, в том числе цифровые рубли, бездокументарные ценные бумаги, цифровые права); результаты работ и оказание услуг; охраняемые результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальная собственность); нематериальные блага» [17].

Необходимо отметить, что объектом гражданских прав могут быть только те объекты, которые не запрещены законом.

Фактически перечень объектов является закрытым и законодатель не предполагает иных объектов гражданских прав помимо тех, что перечислены в законе. Однако, существуют правоведы, которые 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» [49, с. 160].

Таким образом, в доктрине гражданского права нет единства точек зрения ни относительно толкования понятия «объект гражданских прав», ни относительно их видов и категорий.

Правоведы пытаются разделить понятия «объект гражданских прав» и «объект гражданских правоотношений». Объект гражданских прав и объект гражданских правоотношений – это понятия, которые часто смешивают, однако, считаем, что они имеют разные значения.

По нашему мнению, объект гражданских прав – это то, по поводу чего возникают гражданские правоотношения. Например, это может быть дом,

машина, земельный участок и так далее. Объекты гражданских прав могут быть предметом различных сделок, например, купли-продажи, аренды, залога и так далее.

В свою очередь, объект гражданских правоотношений – это более широкое понятие, которое включает в себя не только имущество, но и другие аспекты гражданских правоотношений. Например, объектом гражданских правоотношений может быть право на использование имущества, обязанность по уплате налогов и так далее.

К.И. Бикмуллина в своей работе, посвященной исследованию категории «объекты гражданских прав», пишет, что «для того, чтобы какое-либо благо приобрело статус объекта, оно должно иметь ряд характерных признаков:

- системность, под которой понимается структурная организованность и взаимосвязанность объектов, имеющих способность и возможность взаимозаменяться, 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» [6, с. 195].

По нашему мнению, к основным признакам, характеризующим объект гражданских прав, относятся:

- особый характер: объект гражданских прав может быть объектом собственности и предметом сделок;
- юридическая форма: объект гражданских прав должен иметь определенную юридическую форму, например, быть вещью, правом, услугой или результатом работы;
- экономическая ценность: объект гражданских прав должен иметь экономическую ценность, то есть быть способным приносить доход или удовлетворять потребности;
- обособленность: объект гражданских прав должен быть обособлен от других объектов, чтобы его можно было идентифицировать и контролировать.
- правовая защищенность: объект гражданских прав должен быть защищен законодательством, чтобы обеспечить его сохранность и возможность использования.

Стоит отметить, что каждый объект гражданских прав имеет свои особенности и регулируется соответствующими нормами гражданского законодательства.

Недвижимость является одним из видов объектов гражданских прав и имеет ряд особенностей, которые отличают ее от других объектов гражданских прав. Во-первых, недвижимость является недвижимым имуществом, то есть она не может быть перемещена без существенного ущерба для ее свойств. Во-вторых, недвижимость обычно имеет большую стоимость и играет важную роль в экономике. В-третьих, недвижимость часто является предметом споров и конфликтов между участниками гражданских правоотношений, что требует особого внимания к ее защите.

Для регулирования отношений, связанных с недвижимостью, существует специальное законодательство, которое устанавливает правила владения, пользования и распоряжения недвижимостью. Это законодательство включает в себя законы о земле, о недвижимости, о регистрации прав на недвижимость и другие нормативные акты.



Таким образом, недвижимость является важным объектом гражданских прав, который имеет свои особенности и требует специального регулирования.

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

В настоящее время понятие недвижимости в действующем законодательстве не содержится, однако Гражданский кодекс в описательной форме раскрывает содержание данного понятия.

В соответствии со ст. 130 ГК РФ:

«1. 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.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и 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.

2. Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе» [17].

Исходя из буквально анализа положений ст. 130 ГК РФ видно, что понятия «недвижимые вещи», «недвижимое имущество» и «недвижимость» являются синонимами.

Таким образом, недвижимое имущество представляет собой один из видов объектов гражданских прав, который является имуществом, связанным с землей, и не может быть перемещен без существенного ущерба его свойствам.

М.Р. Гаджиев отмечает, что недвижимость характеризуется совокупностью материальных, экономических, правовых и социальных свойств, а «каждый объект недвижимости имеет родовые (сущностные, корневые) признаки, отличающие его от движимых вещей, и видовые (частные, специфические) признаки, отличающие однородные по этому признаку группы объектов недвижимости от других групп недвижимости. Родовые признаки характеризуют неподвижность объекта, его неперемещаемость в пространстве без ущерба назначению, прочную связь с землей, долговечность, постепенный перенос стоимости объекта и накопление амортизации и другие. Видовые признаки характеризуют функциональное назначение, происхождение недвижимости, технические и технологические характеристики, формы собственности и так далее» [13, с. 122].

В.А. Алексеев в своих исследованиях, посвященных изучению категории «недвижимость» с позиции гражданского права, пишет, что «все объекты недвижимости обладают родовыми признаками, которые позволяют отличить их от несвязанных с землей объектов:

- стационарность, неподвижность – признак характеризует прочную физическую связь объекта недвижимости с земной поверхностью и невозможностью его перемещения в пространстве без физического разрушения и нанесения ущерба, что делает его непригодным для дальнейшего использования;
- материальность – объект недвижимости всегда функционирует в натурально-вещественной и стоимостной формах. Физические характеристики объекта недвижимости включают данные о его размерах и форме, неудобствах и опасностях, окружающей среде,

подъездных путях, коммунальных услугах, поверхности и подпочвенном слое, ландшафте и так далее;

– долговечность объектов недвижимости практически выше долговечности всех иных товаров, кроме отдельных видов драгоценных камней и изделий из редких металлов» [2, с. 131].

По нашему мнению, к основным признакам недвижимого имущества относятся:

– неподвижность и связанность с землей – недвижимость не может быть легко перемещена, в отличие от движимых вещей, так как она прочно связана с земельным участком, на котором она расположена. Иными словами недвижимость определяется фактом «наличия прямой, прочной и непосредственной связи с землей, что предполагает существование прочной конструктивной связи между строительной конструкцией и землей» [35, с. 85]. Стоит однако отметить, что данный факт еще не будет являться основанием для признания вещи недвижимостью (так, например, прочно связанный с землей своими конструктивными особенностями забор не будет являться недвижимостью, поскольку он не обладает отдельным, самостоятельным хозяйственным назначением. Иными словами, «факт наличия такого признака, как прочная связь с землей, поможет отличать полноценные недвижимые объекты от иных объектов некапитального строительства, которые, несмотря на наличие прочной связи с землей, обладают такими конструктивными особенностями» [35, с. 87];

– отсутствие возможности для перемещения – данный признак фактически вытекает из предыдущего и подразумевает, что недвижимое имущество не может быть легко перемещено, так как оно прочно связано с землей. «В ходе определения факта того, что объект является недвижимым, потребуется выяснить, будет ли ему нанесен непоправимый вред при его перемещении» [35, с. 88];

- специфический процесс создания – как правило, создание объекта недвижимости регламентировано законодательно, т.е. должно осуществляться в соответствии с установленным порядком, с соблюдением всех норм и правил. Данный признак не прописан в гражданском законодательстве, однако вытекает из норм иных нормативно-правовых актов;
- уникальность – каждый объект недвижимости имеет свои уникальные характеристики, такие как размер, местоположение, конструкция, состояние и так далее;
- долговечность – как правило, недвижимость имеет длительный срок службы и сохраняет свою ценность на протяжении многих лет;
- сложность в передаче прав – процесс передачи прав на недвижимость может быть сложным и требовать дополнительных документов и согласований;
- высокая стоимость – недвижимость обычно имеет высокую стоимость по сравнению с другими видами имущества.

Как уже было отмечено ранее, недвижимость является важным объектом гражданских прав, имеет свои особенности и требует специального регулирования. С целью упорядочения и определения особенностей каждого вида объектов гражданских прав, в том числе и недвижимости, необходимо проведение классификации. Классификация позволяет участникам гражданских правоотношений лучше понимать свои права и обязанности, а также выбирать наиболее подходящий способ защиты своих интересов. Кроме того, классификация помогает определить, какие нормы законодательства применяются к каждому виду имущества, что обеспечивает более эффективное регулирование гражданских правоотношений.

Недвижимое имущество может быть классифицировано по различным признакам, таким как тип объекта (земельные участки, здания, сооружения), местоположение, стоимость, состояние и другие факторы.

Одним из наиболее распространенных способов классификации является выделение двух видов недвижимости:

- естественные (природные) объекты – объекты, которые созданы природой и не подвергались существенным изменениям со стороны человека. К ним относятся земля, многолетние насаждения и другие элементы окружающей среды;
- искусственные объекты (постройки) – объекты, созданные человеком в результате его деятельности. К ним относятся здания, сооружения и другие объекты, произведенные человеком.

Важно отметить, что и естественные, и искусственные объекты могут быть объектами гражданских прав и участвовать в гражданских правоотношениях. Однако, естественные объекты имеют свои особенности, связанные с их экологической значимостью и необходимостью сохранения их качества для будущих поколений.

В свою очередь искусственные объекты (постройки) могут быть разделены на четыре вида:

- жилые объекты – объекты недвижимости, предназначенные для проживания людей. К ним относятся жилые дома, квартиры, комнаты и другие помещения, предназначенные для постоянного проживания. Жилые объекты могут быть как частными (индивидуальными), так и коллективными (многоквартирными домами, общежитиями и так далее). Особенностью жилых объектов является то, что они должны соответствовать определенным требованиям к комфорту и безопасности проживания, а также иметь необходимые инженерные коммуникации и инфраструктуру;
- коммерческие объекты – объекты недвижимости, которые используются для ведения коммерческой деятельности, например, магазины, офисы, склады, гостиницы и так далее. Особенностью коммерческих объектов является то, что они должны обладать

необходимыми характеристиками для осуществления коммерческой деятельности;

– общественные (специальные) здания и сооружения – объекты недвижимости, которые предназначены для удовлетворения общественных потребностей и обеспечения функционирования государства и общества. К ним относятся школы, больницы, библиотеки, музеи, театры, стадионы и другие объекты. Особенности этих объектов заключаются в том, что они обычно находятся в государственной или муниципальной собственности и используются для общественных нужд. При этом они могут быть переданы в аренду или концессию частным компаниям для осуществления коммерческой деятельности на их территории;

– инженерные сооружения – объекты недвижимости, которые обеспечивают функционирование инженерных систем и коммуникаций, таких как водопровод, канализация, отопление, электричество, газоснабжение и так далее. Эти сооружения могут быть как общественными (например, городские инженерные сети), так и частными (например, системы отопления и водоснабжения в жилых домах и коммерческих зданиях). Особенности инженерных сооружений заключаются в том, что они требуют регулярного обслуживания и ремонта, а также могут иметь высокую стоимость строительства и эксплуатации.

Также недвижимость можно разделить на первичную и вторичную. Первичная недвижимость – это новые объекты, которые только что построены или находятся в процессе строительства. Вторичная недвижимость – это уже существующие объекты, которые были построены ранее и могут быть проданы или сданы в аренду.

Кроме того, недвижимость может быть разделена по уровню доходности, например, на высокодоходную, среднедоходную и низкодоходную. Высокодоходная недвижимость приносит большой доход от

аренды или продажи, среднедоходная – средний доход, а низкодоходная – низкий доход.

Недвижимое имущество можно классифицировать по функциональному назначению на производственное (магазин, склад) и непроизводственное (школа, церковь); по форме собственности на частное, государственное, муниципальное, смешанное; по отраслевой принадлежности; по степени готовности к эксплуатации; по возможности приватизации и так далее.

Таким образом, многообразие объектов недвижимости обуславливает существование множества классификаций, в основе которых лежат разные факторы, такие как функциональное назначение, местоположение, тип объекта, степень готовности к эксплуатации и другие. Эти классификации помогают систематизировать информацию о недвижимом имуществе, а также облегчают процесс его оценки, налогообложения, страхования и управления.

## **Глава 2 Гражданско-правовой режим отдельных видов недвижимого имущества**

### **2.1 Понятие и особенности гражданско-правового режима земельных участков**

Земельные участки всегда актуальны, потому что они являются неотъемлемой частью нашей жизни, к тому же они являются одним из самых ценных и востребованных активов в мире. Земельные участки используются для различных целей, таких как строительство домов, коммерческих объектов, развитие инфраструктуры и так далее. Актуальность изучения гражданско-правового режима земельных участков обусловлена их высокой стоимостью и возможностью получения дохода от их использования.

Анализ правового регулирования гражданского оборота земель целесообразно проводить путем изучения гражданско-правового режима земельных участков.

Действующее законодательство зачастую оперирует термином «правовой режим», так, например, ст. 1 Земельного кодекса в качестве одного из принципов земельного законодательства устанавливает «дифференцированный подход к установлению правового режима земель, в соответствии с которым при определении их правового режима должны учитываться природные, социальные, экономические и иные факторы» [26].

В доктрине рассмотрением данного понятия занимаются многие ученые, и большинство из них склоняются к тому, что категория «правовой режим» должна раскрываться через совокупность правил, образующих правовое регулирование в обособленной сфере общественных отношений.

Рассматривая теоретические и практические аспекты правовых режимов, Н.И. Матузов и А.В. Малько указывали на то, что «правовой режим – это специальный порядок регулирования, выражающийся в комплексе дозволений, запретов и обязываний... главная его особенность



состоит в том, что он по определению создается, закрепляется, регулируется правом, основан на праве. Вне правовой сферы он немислим» [37, с. 17]. Сторонников данного подхода множество и на сегодняшний день он считается общепризнанным.

Таким образом, правовой режим – это система юридических норм, регулирующих определенную сферу общественных отношений. Он включает в себя законы, подзаконные акты, судебные решения и другие источники права, которые определяют права и обязанности участников правоотношений.

Например, гражданско-правовой режим регулирует отношения между физическими и юридическими лицами в сфере гражданского оборота. Уголовно-правовой режим устанавливает ответственность за совершение преступлений. Трудовой правовой режим определяет права и обязанности работников и работодателей.

Правовой режим является важным элементом правовой системы и обеспечивает эффективное регулирование общественных отношений.

Правовой режим может быть общим или специальным. Общий режим распространяется на все субъекты права, а специальный – на определенные категории субъектов или на определенные объекты. Примером общего правового режима являются положения Конституции РФ, которая выступает как основной закон страны и устанавливает основные права и свободы граждан, а также принципы государственного устройства. В свою очередь, примером специального правового режима в гражданском праве может являться правовой режим недвижимости, интеллектуальной собственности, ценных бумаг и других объектов.

Отечественный законодатель не дает дефиниции гражданско-правовому режиму земельных участков, поэтому данное определение является предметом частых исследований ученых-правоведов на протяжении последних ста лет. Еще в 1929 г. российский ученый И.И. Евтихийев определили правовой режим как «статус прав и обязанностей органов

земельного управления в отношении земель, выполнения ими своих основных функций – административной, юрисдикционной и нормативной» [23, с. 11].

Классическим определением советского земельного права выступает определение правового режима земель, представленное Н.И. Красновым: «Правовой режим земель – это установленный нормами советского земельного права порядок возможного (должного) поведения по отношению к земле, государственного управления земельным фондом, землепользования и охраны земель. Правовой режим землеустройства специфичен как по фактическому, так и по правовому содержанию, поэтому он выделен в особый институт российского земельного права. Правовой режим определяет совокупность правил их использования и включения в гражданский оборот, охраны, учета и мониторинга, установленных земельным, градостроительным, лесным, водным, природоохранным законодательством о недрах, и распространяется на земли определенной категории» [1, с. 294].

Отличительной особенностью доктринальных определений правового режима земель в рамках советского права является тот факт, что советская доктрина земельного права основывалась на концепции исключительной общественной собственности на землю, а правовое регулирование носило исключительно публичный характер.

Несмотря на то, что в современной России земельное законодательство существенно изменилось, многие положения советской доктрины земельного права продолжают действовать и сегодня. Ерофеев Б.В., исследуя особенности земельных правоотношений и их правового регулирования, пишет следующее: «В науке земельного права под правовым режимом земель понимается совокупность правовых норм, определяющих сущность и состав элементов этого понятия: права собственности на землю, прав на землю лиц, не являющихся собственниками земельных участков, управления в сфере охраны и использования земель, правовой охраны земель, а также мер юридической ответственности за земельные правонарушения. В

практическом смысле правовой режим земель можно определить как установленный в законодательстве порядок их охраны и использования» [24, с. 340].

Рядом автором правовой режим земель определяется как «возможное и должное поведение по отношению к земле, которая является объектом права собственности и иных прав на земельные участки, объектом государственного управления и правовой охраны» [3, с. 187].

Необходимо отметить, что, уже начиная с советского времени учеными признавалась необходимость дифференцированного правового подхода к установлению правового режима земель в зависимости от назначения земель: «связывается необходимость в существовании правового режима земель с их разрядами (категориями), то есть с распределением земель на городские, лесного фонда, специального назначения, сельскохозяйственные...» [20, с. 111]. Иными словами, речь идет не о едином правовом режиме земель, а о «совокупности целого ряда специальных правовых режимов, соответствующих каждому разряду (категории)» [20, с. 112].

Известный правовед, главный научный сотрудник Института законодательства и сравнительного правоведения при Правительстве РФ, С.А. Боголюбов определяет правовой режим как «совокупность позитивно установленных правовых предписаний, объединяющих всю совокупность прав, обязанностей, дозволений и запретов безотносительно к личности субъектов, которым они принадлежат или адресованы» [7, с. 114] и подчеркивает, что «регулирование земельных отношений должно осуществляться по следующим направлениям:

- землепользование;
- охрана земель;
- учет и мониторинг земель;
- категорирование земель» [7, с. 115].

В свою очередь, О.И. Крассов, известнейший российский правовед, участвовавший в разработке законодательных проектов в области земельного

права, прямо указывает на то, что «правовой режим земель определяется их целевым назначением и территориальным зонированием, тем самым ограничивая земельные права, установленные в соответствии с ним, что обеспечивает землепользование и охрану земель» [33, с. 220].

Безусловно, с течением времени и с развитием права в общем и гражданского права в частности, происходит и развитие земельных отношений, правовой режим которых, в свою очередь, трансформируется. Трансформация правового режима земельных отношений – это процесс изменений в системе норм, регулирующих земельные отношения, направленный на адаптацию этой системы к новым условиям. Этот процесс может происходить под влиянием различных факторов, таких как изменение законодательства, экономические и социальные изменения, технологические инновации и другие факторы.

Трансформация правового режима земельных отношений может включать в себя изменение правил землепользования, введение новых форм собственности на землю, изменение порядка предоставления земельных участков и так далее. Трансформация правового режима может быть связана с изменением общих принципов права, введением новых правовых институтов, изменением прав и обязанностей участников правоотношений и так далее.

О.И. Крассов отмечает, что по мере развития земельных отношений, правовой режим земель трансформируется (эволюционирует). Ученый выделяет основные направления трансформации правового режима земельных отношений:

- «развитие частной собственности на землю;
- упрощение процедур предоставления земельных участков;
- введение механизмов стимулирования рационального использования земель;
- развитие механизмов государственно-частного партнерства в области землепользования;

– усиление контроля за использованием земель» [33, с. 215].

Категорирование земель – это разделение земель на категории в зависимости от их целевого назначения. Этот институт существует во многих странах, включая Россию. В соответствии со ст. 7 Земельного кодекса РФ, «Земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- 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» [26].

В последние годы в научном сообществе ведется активная дискуссия об отказе от института категорирования земель. Некоторые ученые предлагают отказаться от категорирования земель, считая его устаревшим и неэффективным. Они утверждают, что такое категорирование ограничивает возможности использования земель и приводит к их нерациональному использованию. Так, например, О.И. Крассов пишет, что «наиболее вероятный правовой механизм, который должен прийти на смену нынешней системе категорий земель, – это институт зонирования территорий, который в той или иной мере наличествует в правовых системах как большинства европейских государств, так и США, Канады, Австралии и Новой Зеландии» [33, с. 224].

Однако другие ученые считают, что категорирование земель является важным инструментом регулирования земельных отношений и сохранения природных ресурсов. Они указывают на то, что отказ от категорирования

может привести к нарушению экологического баланса и снижению качества земель. Более того, «данный процесс является весьма ресурсозатратным, а также растянутым во времени, что создаст существенные трудности для населения, хозяйствующих субъектов, государства и муниципальных образований» [36, с. 136].

Поэтому вопрос об отказе от категорирования земель остается открытым и требует дальнейшего обсуждения и анализа. Возможно, необходимо пересмотреть существующую систему категорирования и внести в нее изменения, чтобы сделать ее более гибкой и адаптивной к изменяющимся условиям.

Институт категорирования земель возник достаточно давно и имеет свои корни в средневековом европейском праве. В России система категорий земель начала складываться еще в довоенный период как результат национализации земли, хотя впервые этот институт был закреплен в Земельном кодексе РСФСР 1970 г. В свою очередь, институт территориального зонирования возник сравнительно недавно, в конце XX в., как ответ на потребность в более точном и гибком регулировании землепользования и застройки в условиях растущих городов и изменения экономических условий.

В настоящее время институт территориального зонирования является одним из инструментов регулирования землепользования и застройки. Он позволяет устанавливать различные виды разрешенного использования земельных участков в зависимости от их местоположения и других характеристик. Вместе с тем, институт категорирования земель также продолжает существовать и играть важную роль в регулировании земельных отношений. Оба института – и территориальное зонирование, и категорирование земель – имеют свои преимущества и недостатки, и их дальнейшее развитие и взаимодействие будет зависеть от конкретных условий и потребностей.

Особый интерес представляет тот факт, что земельное право, являясь подотраслью гражданского права, по большей части относится к праву публичному. Некоторые авторы даже отмечают, что земельное право не относится ни к частному, ни к публичному праву. Данное обстоятельство обусловлено тем фактом, что большая часть земель в России не вовлечена в гражданский оборот. Так, в Государственном (национальном) докладе о состоянии и использовании земель за 2022 г. говорится о том, что «в 2022 г. значительные площади земель вовлечены в гражданский оборот... По данным федерального статистического наблюдения, осуществляемого Росреестром, на 1 января 2023 года в установленном порядке право федеральной собственности зарегистрировано на земельные участки площадью 1 024 569,1 тыс. га, что составило 64,9% от общей площади земель» [15].

Таким образом, правовой режим земельных участков в настоящее время определяется законодательством Российской Федерации, в частности, отдельными положениями гражданского, земельного законодательства, градостроительного законодательства. В отношении некоторых категорий земель правовое регулирование осуществляется нормативно-правовыми актами из других областей. так, например, применительно к землям лесного фонда действует лесохозяйственное законодательство.

Анализ различных подходов к вопросам правового регулирования земельных участков позволяет сделать вывод о том, что правовой режим земельных участков и земельное законодательство постоянно трансформируются в зависимости от развития земельных отношений. Процесс трансформации правового режима может вызывать различные проблемы, такие как противоречия между старыми и новыми нормами, отсутствие четких правил и процедур, недостаточная защита прав и интересов участников правоотношений. Поэтому для успешной трансформации правового режима необходимо проводить анализ существующих норм, выявлять проблемы и разрабатывать новые подходы к регулированию общественных отношений.

## 2.2 Специфика гражданско-правового режима жилых помещений

В соответствии со ст. 40 Конституции РФ: «Каждый имеет право на жилище. Никто не может быть произвольно лишен жилища» [32]. В свою очередь, принцип неприкосновенности жилища закреплен в статье 25 Конституции РФ: «Жилище неприкосновенно. Никто не вправе проникать в жилище против воли проживающих в нем лиц иначе как в случаях, установленных федеральным законом, или на основании судебного решения» [32].

Нельзя не согласиться с В.А. Овчинниковым, который пишет, что «Обеспечение населения жильем, а также создание благоприятных и безопасных условий проживания граждан является одним из показателей социального благополучия того или иного государства» [46, с. 294].

Таким образом, конституционное право на жилище является базой для регулирования отношений связанных с жилыми помещениями.

В рамках нашего исследования мы уже неоднократно отмечали, что от правового режима объектов недвижимого имущества зависят и гражданские правоотношения. Именно поэтому рассмотрение любого объекта прав начинается с изучения особенностей его правового режима.

В настоящее время законодатель устанавливает особые правовые режимы для объектов недвижимого имущества, в частности для жилых помещений. Гражданско-правовой режим жилых помещений – это система норм гражданского и жилищного законодательства, регулирующих отношения, связанные с использованием и распоряжением жилыми помещениями.

Жилое помещение – это помещение, предназначенное для проживания граждан, отвечающее установленным нормам и требованиям законодательства. К жилым помещениям относятся: жилые дома, квартиры, комнаты, а также иные жилые помещения, зарегистрированные в установленном порядке.



В соответствии с п. 2 ст. 15 Жилищного кодекса РФ: «Жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства» [25].

Изолированное помещение – это отдельное помещение, которое полностью отделено от других помещений стенами, перекрытиями и крышей. Ряд авторов считают, что «для признания помещения изолированным достаточно наличия трех элементов: крыши, стен и потолка» [50, с. 30]. Другие авторы к вышеназванным характеристикам добавляют еще одну характеристику: «наличие самостоятельного выхода к помещениям общего пользования или непосредственно на земельный участок» [59, с. 171].

Придерживаемся точки зрения Л.Н. Волковской, которая отмечает, что «главными характеристиками понятия изолированность являются конструктивная (наличие пола, потолка, стен) и техническая (наличие коммуникаций, в том числе электропроводки, газового оборудования) обособленность жилого помещения» [12, с. 190].

В Письме Министерства экономического развития РФ от 24 февраля 2014 г. № Д23и-501 указано следующее: «В законодательстве отсутствуют определение понятий изолированность и обособленность помещения. Вместе с тем, исходя из комплексного анализа норм законодательства, по мнению Департамента недвижимости, можно сделать вывод, что помещение считается:

- обособленным, если оно отграничено от остального объема здания (сооружения) строительными конструкциями;
- изолированным, если отграничено от остального объема здания (сооружения) строительными конструкциями, имеет отдельный вход и не используется для доступа в иное помещение» [51].

Жилое помещение в соответствии с законодательством Российской Федерации по отраслевой природе может быть объектом гражданских и

жилищных прав. «Существенное различие правовых режимом состоит в следующем: объектом прав по жилищному законодательству является жилое помещение, а по гражданскому законодательству – право собственности на него» [59, с. 175].

С.А. Соменков, исследуя особенности правового режима помещений, пришел к выводу, что: «Признаками правового режима жилого помещения как объекта жилищных прав является:

- изолированность;
- способность удовлетворить потребности человека как в постоянном проживании так и иные, связанные с проживанием потребности;
- соответствие техническим, санитарным и иным требованиям, предъявляемым к жилому помещению жилищным законодательством РФ» [59, с. 175].

В свою очередь, правовой режим жилого помещения как объекта гражданских прав С.А. Соменков определяет как «совокупность предусмотренных гражданским законодательством требований, которым должно соответствовать жилое помещение как благо, находящегося в свободном гражданском обороте, а также свидетельствующих о его собственнике или ином пользователе. Признаками правового режима жилого помещения как объекта гражданских прав являются:

- оборотоспособность;
- материальное благо в виде отдельного помещения или доли в праве собственности – недвижимость;
- государственная регистрация прав на жилое помещение;
- делимость или неделимость жилого помещения;
- непотребляемость;
- использование по назначению» [59, с. 176].

Оборотоспособность жилого помещения – это возможность его продажи, покупки, аренды, дарения, наследования и других сделок,

предусмотренных законодательством. Оборотоспособность жилых помещений зависит от многих факторов, включая законодательство, рыночные условия, тип жилого помещения и так далее. В некоторых странах жилые помещения имеют ограниченную оборотоспособность из-за требований о получении разрешения на строительство, регистрации прав собственности и других ограничений.

В России жилые помещения могут находиться в собственности физических и юридических лиц, а также в муниципальной и государственной собственности. В зависимости от формы собственности на жилое помещение могут быть предусмотрены различные гражданско-правовые режимы.

Граждане и юридические лица имеют право владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащими им жилыми помещениями по своему усмотрению. Они могут передавать жилые помещения по наследству, дарить, продавать, сдавать в аренду или обременять ипотекой.

Муниципальные и государственные жилые помещения предоставляются гражданам для проживания на основании договора социального найма. Такие жилые помещения не могут быть переданы в собственность граждан, однако наниматели имеют право на приватизацию занимаемого жилья.

В соответствии с п. 1 ст. 131 ГК РФ: «Право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами» [17]. Отношения, возникающие в связи с осуществлением государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, регулируются

Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [40].

Гражданско-правовой режим жилых помещений включает в себя нормы о порядке проведения перепланировки, переустройства и реконструкции жилья, о правилах использования и содержания жилых помещений, об ответственности за нарушение правил использования жилых помещений и так далее.

Таким образом, жилое помещение в соответствии с законодательством Российской Федерации по отраслевой природе может быть объектом гражданских и жилищных прав. Гражданско-правовой режим жилых помещений определяет правила и порядок совершения различных сделок с жилыми помещениями, а также устанавливает обязанности и права собственников, нанимателей и пользователей жилья.

### **2.3 Характеристика гражданско-правового режима воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания**

Как уже было отмечено ранее, законодатель к недвижимому имуществу относит разные по своей материальной природе объекты, обладающие специфическими особенностями, что вынуждает законодателя принимать большое количество правовых норм для их регулирования, что, несомненно, вызывает сложности в практике применения данных норм.

Особым видом недвижимого имущества, перечень видов которых представлен законодателем в ст. 130 ГК РФ, являются воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Говоря о данных видах недвижимого имущества зачастую используют понятие «условная недвижимость». К условной недвижимости можно отнести объекты, которые не подпадают под определение недвижимости в фактическом смысле, так как они могут находиться в движении, но обладают некоторыми свойствами, характерными для недвижимости.

Несмотря на то, что законодатель выделяет воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания в качестве отдельных видов недвижимого имущества, легального определения данных объектов в гражданском законодательстве не содержится.

Законодательное определение понятия «судно» встречается в различных нормативно-правовых актах. Так, например, в ст. 7 Кодекса торгового мореплавания РФ (КТМ) указано, что «Под судном в настоящем Кодексе понимается самоходное или несамоходное плавучее сооружение, используемое в целях торгового мореплавания» [29]. В свою очередь, в ст. 3 Кодекса внутреннего водного транспорта РФ (КВВТ) определяется, что «судно – самоходное или несамоходное плавучее сооружение, предназначенное для использования в целях судоходства, в том числе судно смешанного (река – море) плавания, паром, дноуглубительный и дноочистительный снаряды, плавучий кран и другие технические сооружения подобного рода» [28]. В других нормативно-правовых актах встречаются иные не идентичные друг другу определения.

Полагаем, что ввиду определенных физических характеристик, определение «судна» должно содержать формулировку «физически осязаемый объект». Физически осязаемый объект – это объект, который можно увидеть и ощутить. Судно является физически осязаемым объектом, так как оно существует в реальном мире и может быть увидено, к нему можно прикоснуться.

В международно-правовых актах при определении термина «судно» также не всегда используется характеристика его физических свойств. Так, например, в ст. 1 Международной конвенции о спасании указано, что «Судно означает любое судно или плавучее средство либо любое сооружение, способное осуществлять плавание» [38]. В свою очередь, в ст. 1 Афинской конвенции о перевозке морем пассажиров и их багажа определяется, что «судно означает только морское судно, за исключением судна на воздушной подушке» [4].

В Конвенции о Международных правилах предупреждения столкновений судов в море указывается, что «слово судно означает все виды плавающих средств, включая неводоизмещающие суда, экранопланы и гидросамолеты, используемые или могущие быть использованными в качестве средств передвижения по воде» [31].

Установление содержания термина «судно», включенного в понятие «морское судно» требует обращения к нормативному акту, регулиющему отношения по использованию «морских судов» – Кодексу торгового мореплавания РФ (КТМ). Как уже было отмечено ранее, в ст. 7 КТМ указывает на то, что понимается под словом «судно». В свою очередь, в п. 1 ст. 3 КТМ говорится о том, что «Правила, установленные настоящим Кодексом, распространяются на:

- морские суда во время их плавания как по морским путям, так и по внутренним водным путям, если иное не предусмотрено международным договором Российской Федерации или законом;

- суда внутреннего плавания, а также суда смешанного (река – море) плавания во время их плавания по морским путям, а также по внутренним водным путям при осуществлении перевозок грузов, пассажиров и их багажа с заходом в иностранный морской порт, во время спасательной операции и при столкновении с морским судном» [29].

Принимая во внимание изложенное, можно сделать вывод, что законодатель отождествляет «судно» и «морское судно». Однако в положениях КТМ кроме «морских судов» встречаются упоминания «судов внутреннего плавания» (абз. 2 п. 1 ст. 3 КТМ), «судов смешанного плавания» (абз. 2 п. 1 ст. 3 КТМ РФ), «военных кораблей» (п. 2 ст. 3 КТМ РФ), «военно-вспомогательных судов» (п. 2 ст. 3 КТМ РФ), а также «судов, принадлежащих на праве собственности государству или эксплуатируемых им и используемых только для правительственной некоммерческой службы» (п. 2 ст. 3 КТМ РФ), на которые правила КТМ не распространяются, за

исключением случаев прямо в нем предусмотренных. КТМ РФ указывает на ряд случаев, при которых режим морских судов распространяется на суда внутреннего плавания, а также суда смешанного (река – море) плавания.

Кодекс внутреннего водного транспорта РФ (КВВТ), как уже отмечалось ранее, содержит своё толкование термина «судно», причем данное определение явно шире, чем в КТМ РФ.

Говоря о воздушных судах, необходимо исходить из того, что в праве большинства государств воздушными судами признаются летательные аппараты, предназначенные для перевозки пассажиров, грузов или выполнения других функций в воздухе.

Понятие воздушного судна представлено в ст. 32 Воздушного кодекса РФ (ВЗК РФ): «Воздушное судно – летательный аппарат, поддерживаемый в атмосфере за счет взаимодействия с воздухом, отличного от взаимодействия с воздухом, отраженным от поверхности земли или воды» [11]. Данное определение во многом основано на определении, представленном в Конвенции о международной гражданской авиации, согласно которой: «Воздушное судно – летательный аппарат, поддерживаемый в атмосфере за счет реакции воздуха, отличной от реакции воздуха, отраженного от земной поверхности» [30].

Необходимо отметить, что в соответствии со ст. 31 Конвенции о международной гражданской авиации: «Каждое воздушное судно, занятое в международной навигации, обеспечивается удостоверением о годности к полетам, которое выдано или которому придана сила государством, где это воздушное судно зарегистрировано» [30]. Иными словами, годность воздушного судна является необходимым условием для того, чтобы судно было допущено к эксплуатации. В данной связи следует подчеркнуть, что необходимо разграничивать критерий «годность» и критерий «предназначенность». Как пишет Э.З. Сакаева, «критерий предназначенности иногда смешивают с критерием годности, особенно в тех случаях, когда воздушное судно, предназначенное для полетов, находится в неисправном

состоянии, и поэтому не может быть пригодным для этих целей. Если здесь исходить из элемента годности, то аппарат, из-за своего дефектного состояния не мог бы считаться воздушным судном, что было бы неоправданно. С другой стороны, годное для транспортировки воздушное судно, служащее экспонатом на выставке, хотя для транспортировки и не предназначено, однако будет рассматриваться с точки зрения права как воздушное судно» [57, с. 35].

Аналогичное ст. 31 Конвенции о международной гражданской авиации положение содержится и в российском законодательстве. Так, в соответствие со ст. 8 ВЗК РФ, воздушные суда подлежат «обязательной сертификации органом, уполномоченным Правительством Российской Федерации, в порядке, установленном федеральными авиационными правилами» [11].

Как уже было сказано ранее, особым видом недвижимого имущества являются воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Рядом ученых высказывается мнение, что «на указанные объекты распространен правовой режим недвижимости в силу необходимости их государственной регистрации, цель которой состоит не столько в подтверждении прав на них, сколько в удостоверении их соответствия технико-эксплуатационным требованиям с точки зрения безопасности использования. Действительно, институт государственной регистрации как институт публичной власти, являющийся средством легализации объектов недвижимости и оснований совершения операций с ними, регулируемый нормами административного и гражданского права, призван выполнять помимо легализующих учетно-контрольные функции» [22, с. 66].

Стоит подчеркнуть, что рассматриваемые объекты не отвечают главному критерию недвижимости – неподвижность и связанность с землей. Однако некоторые авторы относительно нарушения данного критерия высказывают следующее: «Все вышеперечисленные объекты обладают особой ценностью в силу их эксплуатации в строго определенных условиях, а ущерб, несоразмерный их назначению, может возникнуть не при



перемещении их, а при отрыве от привычной среды использования и потере связи с землей. Понятие отрыва от привычной среды использования следует трактовать широко, поскольку уже сейчас оно вбирает в себя такие аспекты, как перерыв амортизации, вынужденный простой, влекущий за собой несение убытков, упущенную выгоду и другие. Именно по этим причинам в законодательстве расширен круг объектов недвижимого имущества» [52, с. 123].

Считаем, что не важно по какой причине, но отнесение фактически движимого имущества к категории недвижимого следует рассматривать как фикцию. Фикция – это предположение, которое не соответствует действительности, но принимается за истину для удобства или практической пользы. В юриспруденции фикцию часто используют для создания правовых норм и решений, которые не могут быть прямо выведены из фактов.

Отнесение законодателем воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания к недвижимому имуществу порождает ряд вопросов и проблем, связанных с их регистрацией, налогообложением, страхованием, ипотекой и другими аспектами. Например, самолет, используемый для пассажирских перевозок в соответствии с законодательством, безусловно, будет являться недвижимостью. Однако тот же самолет, но приобретенный для личного пользования и осуществления не регулярных, а периодических полетов своим владельцем, будет являться движимым имуществом данного владельца.

Данное обстоятельство обуславливает тот факт, что руководствоваться исключительно критерием неподвижности и связанности с землей не стоит. Как уже было отмечено ранее, правовой режим недвижимости на воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания распространен на них в силу необходимости их государственной регистрации. Многие современные авторы выделяют данное положение как отличительную особенность воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания. Иными словами, данные объекты являются недвижимыми только в силу закона, а

«отличительной особенностью имущества недвижимого в силу закона, – ч. 2 п. 1 ст. 130 ГК РФ – является лишь ее индивидуальная определенность, придаваемая регистрацией объектов (воздушных, морских судов, судов внутреннего водного плавания) и прав на них» [8, с. 33].

Отдельного внимания заслуживает следующее обстоятельство: правовой режим недвижимости на воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания распространяется «не только на уже фактически зарегистрированные объекты, а еще и на те, что только подлежат государственной регистрации. Иными словами, созданное, но еще не зарегистрированное судно уже является недвижимостью» [57, с. 35].

Таким образом, правовой режим воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания определяется законодательством каждой страны. В России это, в первую очередь, Кодекс торгового мореплавания Российской Федерации и Воздушный кодекс Российской Федерации. Эти законы регулируют вопросы регистрации судов, их эксплуатации, страхования, безопасности и другие аспекты.

## **Глава 3 Направления развития гражданского законодательства в сфере недвижимого имущества**

### **3.1 Проблемы гражданско-правового регулирования недвижимого имущества**

Недвижимое имущество играет важную роль в современном обществе. Оно используется для различных целей, таких как жилье, коммерческая деятельность, производство и другие. Данное обстоятельство обуславливает тот факт, что недвижимое имущество является одним из основных объектов гражданских прав и составляет значительную часть национального богатства.

Учитывая значимость категории «недвижимое имущество» для общества и государства, законодатель закрепляет его специальный правовой режим, исследованию которого посвящено множество работ современных ученых-правоведов.

Несовершенство законодательства и достаточно обширная нормативно-правовая база не только не помогает ликвидировать существующие проблемы гражданско-правового режима недвижимого имущества, но и способствует возникновению новых как теоретических, так и практических проблем.

Одной из проблем правового регулирования недвижимости является отсутствие единого подхода к определению понятия «недвижимость». В некоторых странах недвижимость включает только землю и связанные с ней объекты, в других – также здания и сооружения. Это приводит к различиям в правовом режиме недвижимости и затрудняет международное сотрудничество в этой сфере.

Другой проблемой является сложность процедуры регистрации прав на недвижимость. В некоторых странах эта процедура может занимать несколько месяцев и требовать большого количества документов. Это

создает дополнительные барьеры для развития рынка недвижимости и привлечения инвестиций.

Еще одной проблемой является недостаточная защита прав собственников недвижимости. В некоторых случаях это может привести к нарушению прав владельцев и потере их имущества. Для решения этой проблемы необходимо усилить защиту прав собственников и обеспечить более эффективное применение законов о недвижимости.

В соответствии с ч. 1 ст. 35 Конституции РФ: «Право частной собственности охраняется законом» [32], а согласно ч. 1 ст. 46 Конституции РФ: «Каждому гарантируется судебная защита его прав и свобод» [32]. Судебная защита права собственности – это комплекс мер, направленных на защиту прав и законных интересов собственников. Она включает в себя рассмотрение споров о праве собственности, признание права собственности, восстановление нарушенного права и возмещение убытков, причиненных нарушением права собственности.

Защита права собственности является составной частью защиты гражданских прав в целом. Вещно-правовые способы защиты права собственности – это способы защиты, направленные на защиту права собственности от нарушений, связанных с лишением владения или ограничением права пользования имуществом. К вещно-правовым способам защиты относятся виндикационный иск (иск собственника об истребовании своего имущества из чужого незаконного владения) и негаторный иск (иск об устранении нарушений права собственности, не связанных с лишением владения), а также иск о признании права собственности.

Реализация права на виндикационный иск происходит в случае лишения права владения недвижимым имуществом в соответствии со ст. 301 ГК РФ: «Собственник вправе истребовать свое имущество из чужого незаконного владения» [17]. Данным способом защиты пользуется собственник имущества, который лишен права владения. Подавая

виндикационный иск собственник должен доказать наличие у него права собственности на данное имущество.

Необходимо отметить, что гражданское законодательство предусматривает право ответчика на возражение против изъятия имущества из своего владения в том случае, если он является добросовестным приобретателем, согласно п. 1 ст. 302 ГК РФ: «Если имущество возмездно приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, о чем приобретатель не знал и не мог знать (добросовестный приобретатель), то собственник вправе истребовать это имущество от приобретателя в случае, когда имущество утеряно собственником или лицом, которому имущество было передано собственником во владение, либо похищено у того или другого, либо выбыло из их владения иным путем помимо их воли» [17].

При подаче виндикационных исков принципиально важное значение имеет срок давности по иску. В настоящее время срок давности искового заявления определяется двумя способами, в связи с чем на практике возникают определенные проблемы.

Первый подход заключается в том, что срок исковой давности начинает течь с момента как истец должен был узнать о нарушении своего права.

Так, например, Решением Октябрьского районного суда г. Красноярска № 2-3228/2016 от 7 ноября 2016 г. установлено, что Сумкин В.С. обратился в суд с иском к Агентству по управлению государственным имуществом Красноярского края об истребовании имущества из чужого незаконного владения. Истец пояснил, что с апреля 2005 г. он является собственником по завещанию одноэтажного жилого дома, а также земельного участка, после начала обработки которого было установлено явное несоответствие фактической площади земельного участка и его площади, согласно документам. Экспертизой был выявлен факт наложения границ земельного участка, принадлежащего Агентству по управлению государственным имуществом Красноярского края на участок истца.

Суд отметил, что поскольку фактически собственником земельного участка истец стал с апреля 2005 г., то именно с указанной даты истец должен был узнать о нарушении своего права и именно с этого момента следует исчислять срок исковой давности.

С учетом того, что в суд с исковыми требованиями об истребовании имущества их чужого незаконного владения истец обратился в мае 2016 г., то есть спустя более трех лет после истечения срока исковой давности, суд полагает срок исковой давности пропущенным, что явилось самостоятельным основанием для отказа в иске [55].

Второй подход к определению срока исковой давности состоит в том, что он начинается с момента фактического лишения права собственности.

Так, например, Решением Дзержинского районного суда г. Оренбурга № 2-4650/2018 от 15 мая 2019 г. установлено, что ТСЖ «Мой дом» обратилось в суд с иском к Аганееву В.В., Иванову А.Н., Григорьеву А.П. о признании права общей долевой собственности. Истец пояснил, что на ответчиков зарегистрировано право собственности на нежилое помещение площадью, расположенное в подвале жилого многоквартирного дома, хотя данное помещение предназначено для обслуживания более одного помещения и не предназначено для самостоятельного использования в иных, чем для обслуживания всех помещений в здании, целях. С учетом указанного суд пришел к выводу, что данное помещение не может рассматриваться как отдельный объект и принадлежит на праве собственности всем членам долевого участия в строительстве, поскольку является общим имуществом.

Ответчиком были представлены доводы о пропуске срока исковой давности, которые суд счел несостоятельными, поскольку когда нарушение права истца не связано с лишением владения, на иск, направленный на оспаривание зарегистрированного права, исковая давность не распространяется. Под лишением владения понимается лишение фактического владения, а не права собственности на объект недвижимого имущества. Таким образом, вопрос о том, когда начинает течь исковая

давность, ставится в зависимость от того, утратил ли истец фактическое владение вещью. Если фактическое владение утрачено, то срок начинает течь с момента, когда собственник узнал или должен был узнать о такой утрате.

Как следует из обстоятельств дела, фактическое владение спорным имуществом собственников помещений многоквартирного жилого дома в период с 2005 г. до мая 2018 г., не прекращалось, судом установлено, что ключи от подвала всегда были в распоряжении работников ТСЖ, инженерное обслуживание осуществлялось на всем протяжении указанного времени. Таким образом, о зарегистрированном праве на указанное нежилое помещение собственники жилых помещений многоквартирного дома до 2018 года не знали, и о выбытии спорного помещения из их владения узнали лишь тогда, когда ответчики решили распорядиться указанным имуществом, соответственно, срок исковой давности истцом не пропущен [54].

Таким образом, на сегодняшний день подход к определению срока исковой давности в виндикационных требованиях определяет суд. Считаем, что в законе необходимо уточнить срок виндикационного требования в исковом порядке, в том числе для требований о виндикационном взыскании, поскольку собственник не всегда может знать о нарушении своего права.

Еще одной проблемой гражданско-правового регулирования недвижимого имущества является проблема принудительного прекращения права собственности путем изъятия земельных участков из владения собственников без их согласия. Это может произойти, например, если на земельном участке обнаружены полезные ископаемые или на земельном участке необходимо проложить федеральную трассу.

Для решения этой проблемы необходимо разработать более эффективные механизмы изъятия земельных участков, которые бы учитывали интересы как собственников, так и государства.

Согласно ст. 235 Гражданского кодекса РФ: «Право собственности прекращается:

- при отчуждении собственником своего имущества другим лицам;

- отказе собственника от права собственности;
- гибели или уничтожении имущества;
- при утрате права собственности на имущество в иных случаях, предусмотренных законом» [17].

В соответствии со ст. 44 Земельного кодекса РФ: «Право собственности на земельный участок прекращается:

- при отчуждении собственником своего земельного участка другим лицам;
- отказе собственника от права собственности на земельный участок;
- по иным основаниям, предусмотренным гражданским и земельным законодательством» [26].

Исходя из вышеизложенного, можно прийти к выводу, что «законодатель под основаниями прекращения права собственности подразумевает предусмотренную законом совокупность юридических фактов, влекущих прекращение права собственности» [5, с. 18].

Одним из способов прекращения права собственности является принудительное изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд, осуществляемое в соответствии со ст. 279 ГК РФ: «Изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд осуществляется в случаях и в порядке, которые предусмотрены земельным законодательством. В результате изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд осуществляется:

- прекращение права собственности гражданина или юридического лица на такой земельный участок;
- прекращение права постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности;
- досрочное прекращение договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности,



или договора безвозмездного пользования таким земельным участком» [17].

Как отмечают А.А. Байкалов и О.А. Подшивалова, исследуя судебную практику по вопросу изъятия земельных участков, «Изъятие (выкуп) земельных участков не должно являться противоправной мерой и никаким образом нарушать законные права и интересы правообладателей этих земель. Неукоснительное соблюдение процедуры изъятия (выкупа) способствует соблюдению законности процедуры, эффективной защите прав и интересов собственников земельных участков, снижает риски незаконного поведения должностных лиц государственных и муниципальных органов» [5, с. 19].

Процедура изъятия (выкупа) земельных участков для государственных и муниципальных нужд регламентирована законом, а соблюдение установленного законом порядка изъятия способствует соблюдению принципа законности при осуществлении процедуры изъятия.

Главное условие, которое должно быть соблюдено при изъятии земельного участка – действительно ли данное изъятие преследует общественный интерес. Общественный интерес представляет собой интерес общества в целом или его отдельных групп, который не может быть обеспечен действиями отдельных индивидов или их групп без вмешательства государства. Считаем, что только существенный общественный интерес может являться причиной принудительного прекращения права собственности.

Согласно п. 5 ст. 279 ГК РФ: «Правообладатель земельного участка должен быть уведомлен о принятом решении об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд в соответствии с земельным законодательством» [17]. Однако на практике зачастую встречаются ситуации, когда правообладатель не был должным образом уведомлен об изъятии его участка, что является основанием для отказа в удовлетворении требования о принудительном изъятии.

Так, например, Решением Апшеронского районного суда Краснодарского края № 2-764/2017 от 11 января 2017 г. установлено, что Министерство транспорта и дорожного хозяйства Краснодарского края обратилось с иском к Ружьину Р.А. об изъятии земельного участка для государственных нужд. В обосновании требований истец указал, что существует необходимость размещения объекта капитального строительства регионального значения (автомобильной дороги) на земельном участке, принадлежащем ответчику на праве собственности.

Суд отметил, что истцом была нарушена процедура изъятия земельного участка, в частности Ружьин Р.А. не был должным образом уведомлен об изъятии. Неуведомление правообладателя о принятом решении об изъятии земельного участка, является основанием для отказа в удовлетворении требования уполномоченного органа исполнительной власти или органа местного самоуправления о выкупе земельного участка.

Также судом из проекта межевания территории было установлено, что рассматривалось два варианта трассы проектируемой автодороги, причем сравнительная таблица вариантов трасс указывает на равнозначные ее технические показатели.

Суд, с учетом наличия двух вариантов размещения автомобильной дороги не усматривает «исключительность случая» как юридического факта в соответствии с под. 2 п. 1 ст. 49 Земельного кодекса РФ, при котором возможно изъятие части земельного участка, принадлежащего истцу, прекращения права собственности на земельный участок исключительно посредством соответствующего судебного решения. В связи с этим суд, учитывая изложенное, приходит к выводу об отказе в удовлетворении иска Министерства к Ружьину Р.А. в виду его необоснованности [53].

Таким образом, органы публичной власти, действуя в общественных интересах, не всегда считаются с интересами собственников недвижимого имущества, и зачастую принудительное прекращение права собственности поддается произвольному регулированию властей. Как свидетельствует

судебная практика, суды признают акты органов публичной власти незаконными, если изъятие земельных участков не соответствует принципу исключительности, заложенному в ст. 49 ЗК РФ.

Считаем, что решение об изъятии земельного участка должно быть обоснованным и подтверждаться рядом доказательств, перечень которых необходимо установить законодательно на федеральном уровне.

### **3.2 Перспективы совершенствования гражданского законодательства в сфере недвижимого имущества**

Гражданское законодательство в сфере недвижимости регулирует отношения, связанные с приобретением, владением, пользованием и распоряжением недвижимым имуществом. Оно включает в себя нормативно-правовые акты о регистрации прав на недвижимость, об аренде, о купле-продаже, о наследовании и другие.

На протяжении всей истории российского гражданского права законодателем ведутся работы по совершенствованию законодательства. Законодательство постоянно совершенствуется, чтобы соответствовать изменяющимся условиям жизни и потребностям общества.

В современном мире, в условиях цифровой экономики, более эффективными и удобными для пользователей являются электронные методы учета и предоставления информации. Существенной новеллой является «возможность зарегистрировать переход права, сделку в любом уголке страны, не ограничиваясь местом нахождения объекта недвижимости» [64, с. 83].

В настоящее время на базе Комитета Государственной Думы по государственному строительству и законодательству действует рабочая группа, которая «постоянно осуществляет мониторинг правоприменительной практики, а также проблематики в области кадастровой деятельности, государственного кадастрового учета, кадастровой оценки, государственной

регистрации недвижимости» [64, с. 84]. Благодаря этому появляется возможность постоянного совершенствования законодательства, в том числе с учетом общемировых тенденций. «Такая динамичность его развития связана, в первую очередь, с повышением качества и доступности государственных услуг по осуществлению государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав» [65, с. 316].

В 2024 г. вступает в силу ряд поправок в законодательство, которые затрагивают жизнь собственников и арендаторов недвижимости:

- садовые некоммерческие товарищества (СНТ) в 2024 г. будут обязаны провести общее собрание и утвердить каждому собственнику долю в праве на общее недвижимое имущество, которое принадлежит товариществу. Размер доли будет пропорционален размеру участка, принадлежащего собственнику, а передача доли в собственность будет бесплатной для всех членов товарищества;

- с 1 января 2024 г. вводится беззаявительный порядок прекращения начисления налога в случае гибели или уничтожения недвижимости;

- запускается пилотный проект, согласно которому муниципальные власти получают полномочия устанавливать тарифы за отопление по новой системе, минимизирующей переплаты в условиях климатических колебаний;

- с 1 февраля 2024 г. вступает в силу закон, согласно которому участки с агролесомелиоративными насаждениями, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, будут предоставляться в аренду сельскохозяйственным организациям без проведения торгов;

- сокращен срок исправления реестровой ошибки – с трех до одного месяца;

- расширены полномочия собрания собственников помещений в многоквартирном доме – с 1 сентября 2024 г. собственники смогут

принять решение о проведении обследования технического состояния дома, включенного в региональную программу капитального ремонта, и оценить системы инженерно-технического обеспечения дома. Результаты оценки будут являться основанием для внесения изменений в программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах;

– с 1 апреля 2024 г. вступает в силу закон, уточняющий понятие перепланировки и ускоряющий перевод жилого помещения в нежилое.

В сфере регулирования отношений собственности на жилые помещения в последние годы также наблюдаются определенные изменения. Вносимые изменения в основном отражают устоявшуюся судебную практику.

В 2017 г. законодателем внесены изменения в нормативно-правовую базу строительства жилья. Так, по новым правилам средства участников долевого строительства направляются не напрямую застройщику, а хранятся на специальных банковских счетах (счета эскроу). «Основная идея долевого строительства заключается в снижении рисков, связанных с высокой затратностью строительства жилья, а также в предоставлении выгодных условий как для участников долевого строительства, так и для застройщиков» [65, с. 316]. Иными словами, эти изменения направлены на улучшение качества строительства, снижение стоимости жилья и повышение доступности жилья для населения.

В международной практике встречаются аналогичные механизмы правового регулирования системы финансирования жилищного строительства. Для того чтобы практика эскроу-счетов стала распространенной и успешной, необходимо чтобы «дольщики как участники долевого строительства получали процент за пользование банками денежных средств, находящихся на счетах эскроу... дольщик должен получать определенную выгоду в виде процента за то, что предоставляет свои денежные средства в пользование банку. Это предложение экономически

целесообразно, так как, помимо защиты интересов дольщиков, будет также стимулировать последних на заключение договоров долевого строительства» [67, с. 21].

Законодательство постоянно развивается и совершенствуется, чтобы обеспечить эффективное регулирование отношений, связанных с недвижимым имуществом. Перспективы совершенствования гражданского законодательства в сфере недвижимости во многом связаны с развитием новых технологий, таких как блокчейн и искусственный интеллект, которые могут изменить рынок недвижимости и создать новые возможности для инвесторов. Также необходимо продолжать работу по улучшению системы регистрации прав на недвижимость и защите прав собственников. Возможно, стоит рассмотреть возможность введения новых видов сделок с недвижимостью, таких как аренда с правом выкупа или продажа с использованием криптовалют.

## Заключение

Институт недвижимого имущества институт включает в себя правила и нормы, которые определяют порядок приобретения, использования и распоряжения недвижимым имуществом, а также защиту прав собственников и пользователей недвижимости.

Понятие «недвижимое имущество» впервые было сформулировано не в отечественном праве, а в римском праве. Римское право оказало огромное влияние на развитие гражданского права России. В римском праве частная собственность была одним из основных принципов, и это нашло отражение в современном российском законодательстве.

Институт недвижимого имущества в гражданском праве России прошел долгий путь развития, начиная с первых упоминаний о недвижимости в Русской Правде и заканчивая современными законодательными нормами.

В настоящее время правовое регулирование недвижимого имущества в России осуществляется рядом нормативных актов. Высшей силой на территории России обладает Конституция РФ. Конституция не содержит развернутого регулирования имущественных отношений, однако она устанавливает конституционные основы права собственности в России.

Основным нормативным актом, регулирующим правоотношения, связанные с недвижимым имуществом, в настоящее время является Гражданский кодекс РФ. Однако система правового регулирования недвижимого имущества состоит из различных нормативных актов (кодексов, федеральных законов, подзаконных нормативно-правовых актов), которые регулируют различные аспекты отношений, связанных с недвижимостью.

Направленность гражданского законодательства характеризует объекты гражданских прав. Законодательство не дает четкого определения категории «объект гражданских прав», и в настоящее время в доктрине

гражданского права существует несколько подходов как к определению данного понятия, так и к определению видов и категорий объектов гражданских прав.

Недвижимость является важным объектом гражданских прав, который имеет свои особенности и требует специального регулирования. Именно поэтому для регулирования отношений, связанных с недвижимостью, существует специальное законодательство, которое устанавливает правила владения, пользования и распоряжения недвижимостью. Данное законодательство включает в себя законы о земле, о недвижимости, о регистрации прав на недвижимость и другие нормативные акты.

Понятие «недвижимости» в действующем законодательстве не содержится, однако Гражданский кодекс в статье 130 в описательной форме раскрывает содержание данного понятия.

С целью упорядочения и определения особенностей каждого вида объектов гражданских прав, в том числе и недвижимости, необходимо проведение классификации. Классификация позволяет гражданских правоотношений лучше понимать свои права и обязанности, а также выбирать наиболее подходящий способ защиты своих интересов. Кроме того, классификация помогает определить, какие нормы законодательства применяются к каждому виду имущества, что обеспечивает более эффективное регулирование гражданских правоотношений.

Многообразие объектов недвижимости обуславливает существование множества классификаций, в основе которых лежат разные факторы, такие как функциональное назначение, местоположение, тип объекта, степень готовности к эксплуатации и другие. Эти классификации помогают систематизировать информацию о недвижимом имуществе, а также облегчают процесс его оценки, налогообложения, страхования и управления.

Правовой режим земельных участков в настоящее время определяется законодательством Российской Федерации, в частности, отдельными положениями гражданского, земельного законодательства,



градостроительного законодательства. В отношении некоторых категорий земель правовое регулирование осуществляется нормативно-правовыми актами из других областей, так, например, применительно к землям лесного фонда действует лесохозяйственное законодательство.

Безусловно, с течением времени и с развитием права в общем и гражданского права в частности, происходит и развитие земельных отношений, правовой режим которых, в свою очередь, трансформируется. Трансформация правового режима земельных отношений – это процесс изменений в системе норм, регулирующих земельные отношения, направленный на адаптацию этой системы к новым условиям. Этот процесс может происходить под влиянием различных факторов, таких как изменение законодательства, экономические и социальные изменения, технологические инновации и другие факторы. Трансформация правового режима земельных отношений может включать в себя изменение правил землепользования, введение новых форм собственности на землю, изменение порядка предоставления земельных участков и так далее. Трансформация правового режима может быть связана с изменением общих принципов права, введением новых правовых институтов, изменением прав и обязанностей участников правоотношений и так далее.

Процесс трансформации правового режима может вызывать различные проблемы, такие как противоречия между старыми и новыми нормами, отсутствие четких правил и процедур, недостаточная защита прав и интересов участников правоотношений. Поэтому для успешной трансформации правового режима необходимо проводить анализ существующих норм, выявлять проблемы и разрабатывать новые подходы к регулированию общественных отношений.

От правового режима объектов недвижимого имущества зависят и гражданские правоотношения. Именно поэтому рассмотрение любого объекта прав начинается с изучения особенностей его правового режима. В

настоящее время законодатель устанавливает особые правовые режимы для объектов недвижимого имущества, в частности для жилых помещений.

Жилое помещение в соответствии с законодательством Российской Федерации по отраслевой природе может быть объектом гражданских и жилищных прав. Гражданско-правовой режим жилых помещений включает в себя нормы о порядке проведения перепланировки, переустройства и реконструкции жилья, о правилах использования и содержания жилых помещений, об ответственности за нарушение правил использования жилых помещений и так далее. Гражданско-правовой режим жилых помещений определяет правила и порядок совершения различных сделок с жилыми помещениями, а также устанавливает обязанности и права собственников, нанимателей и пользователей жилья.

Особым видом недвижимого имущества являются воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Говоря о данных видах недвижимого имущества зачастую используют понятие «условная недвижимость». К условной недвижимости можно отнести объекты, которые не подпадают под определение недвижимости в фактическом смысле, так как они могут находиться в движении, но обладают некоторыми свойствами, характерными для недвижимости. Считаем, что отнесение фактически движимого имущества к категории недвижимого следует рассматривать как фикцию. Фикция – это предположение, которое не соответствует действительности, но принимается за истину для удобства или практической пользы. В юриспруденции фикцию часто используют для создания правовых норм и решений, которые не могут быть прямо выведены из фактов.

Правовой режим воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания определяется законодательством каждой страны. В России это, в первую очередь, Кодекс торгового мореплавания Российской Федерации и Воздушный кодекс Российской Федерации. Эти законы регулируют вопросы регистрации судов, их эксплуатации, страхования, безопасности и другие аспекты.

Недвижимое имущество играет важную роль в современном обществе, является одним из основных объектов гражданских прав и составляет значительную часть национального богатства.

Несовершенство законодательства и достаточно обширная нормативно-правовая база не только не помогает ликвидировать существующие проблемы гражданско-правового режима недвижимого имущества, но и способствует возникновению новых как теоретических, так и практических проблем.

Одной из проблем правового регулирования недвижимости является отсутствие единого подхода к определению понятия «недвижимость». В некоторых странах недвижимость включает только землю и связанные с ней объекты, в других – также здания и сооружения. Это приводит к различиям в правовом режиме недвижимости сотрудничество в этой сфере.

Другой проблемой является сложность процедуры регистрации прав на недвижимость. В некоторых странах эта процедура может занимать несколько месяцев и требовать большого количества документов. Это создает дополнительные барьеры для развития рынка недвижимости и привлечения инвестиций.

Еще одной проблемой является недостаточная защита прав собственников недвижимости. В некоторых случаях это может привести к нарушению прав владельцев и потере их имущества. Для решения этой проблемы необходимо усилить защиту прав собственников и обеспечить более эффективное применение законов о недвижимости.

Частным случаем проблемы недостаточной защиты прав собственников недвижимости является проблема признания права собственности на недвижимое имущество.

На сегодняшний день подход к определению срока исковой давности в виндикационных требованиях определяет суд. Считаем, что в законе необходимо уточнить срок виндикационного требования в исковом порядке,

в том числе для требований о виндикационном взыскании, поскольку собственник не всегда может знать о нарушении своего права.

Еще одной проблемой гражданско-правового регулирования недвижимого имущества является проблема принудительного прекращения права собственности путем изъятия земельных участков из владения собственников без их согласия. Это может произойти, например, если на земельном участке обнаружены полезные ископаемые или на земельном участке необходимо проложить федеральную трассу. Для решения этой проблемы необходимо разработать более эффективные механизмы изъятия земельных участков, которые бы учитывали интересы как собственников, так и государства.

Главное условие, которое должно быть соблюдено при изъятии земельного участка – действительно ли данное изъятие преследует общественный интерес. Общественный интерес представляет собой интерес общества в целом или его отдельных групп, который не может быть обеспечен действиями отдельных индивидов или их групп без вмешательства государства. Считаем, что только существенный общественный интерес являться причиной собственности.

Органы публичной власти, действуя в общественных интересах, не всегда считаются с интересами собственников недвижимого имущества, и зачастую принудительное прекращение права собственности поддается произвольному регулированию властей. Как свидетельствует судебная практика, суды признают акты органов публичной власти незаконными, если изъятие земельных участков не соответствует принципу исключительности, заложенному в ст. 49 ЗК РФ. Считаем, что решение об изъятии земельного участка должно быть обоснованным и подтверждаться рядом доказательств, перечень которых необходимо установить законодательно на федеральном уровне.

На протяжении всей истории российского гражданского права законодателем ведутся работы по совершенствованию законодательства.

Законодательство постоянно совершенствуется, чтобы соответствовать изменяющимся условиям жизни и потребностям общества.

Законодательство постоянно развивается и совершенствуется, чтобы обеспечить эффективное регулирование отношений, связанных с недвижимым имуществом. Перспективы совершенствования гражданского законодательства в сфере недвижимости во многом связаны с развитием новых технологий, таких как блокчейн и искусственный интеллект, которые могут изменить рынок недвижимости и создать новые возможности для инвесторов. Также необходимо продолжать работу по улучшению системы регистрации прав на недвижимость и защите прав собственников. Возможно, стоит рассмотреть возможность введения новых видов сделок с недвижимостью, таких как аренда с правом выкупа или продажа с использованием криптовалют.

## Список используемой литературы и используемых источников

1. Аксененок Г.А., Краснов Н.И., Иконицкая И.А. Общая теория советского земельного права. М.: Наука. 1983. 357 с.
2. Алексеев В.А. Право недвижимости Российской Федерации. Права на недвижимые вещи: общие проблемы. М.: ЮРАЙТ. 2020. 165 с.
3. Анисимов А.П., Рыженков А.Я., Чаркин С.А. Земельное право России. 8-е изд., перераб. и доп. М.: Издательство Юрайт. 2024. 338 с.
4. Афинская конвенция о перевозке морем пассажиров и их багажа 1974 г. (Афины, 13 декабря 1974 г.) // Ведомости Верховного Совета СССР. 1983. № 38. Ст. 570.
5. Байкалов А.А., Подшивалова О.А. Судебная практика по вопросу изъятия земельного участка в публичных интересах // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. 2023. № 6-1 (81). С. 18-20.
6. Бикмуллина К.И. Объекты гражданских прав // Colloquium-journal. 2019. № 27 (51). С. 195-197.
7. Боголюбов С.А. Земельное право. 9-е изд., перераб. и доп. М.: Издательство Юрайт. 2024. 287 с.
8. Брызгалов А.Е. Проблема определения имущества в качестве недвижимого // Форум молодых ученых. 2023. № 5 (81). С. 32-35.
9. Владимирский-Буданов М.Ф. Обзор истории русского права. М.: Издательский дом «Территория будущего». 2005. 800 с.
10. Водный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 3 июня 2006 г. № 74-ФЗ (ред. от 25.12.2023) // Собрание законодательства РФ. 2006. № 23. Ст. 2381.
11. Воздушный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 19 марта 1997 г. № 60-ФЗ (ред. от 30.01.2024) // Собрание законодательства РФ. 1997. № 12. Ст. 1383.

12. Волковская Л.Н. К вопросу о разграничении жилого помещения как объекта гражданских и жилых прав // Право и государство: теория и практика. 2023. № 7 (223). С. 189-191.

13. Гаджиев М.Р. Понятие и признаки недвижимости в современном гражданском праве // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. 2023. № 1-1 (76). С. 121-123.

14. Гожва О.О. Исторические аспекты развития понятия «недвижимое имущество» // Молодой ученый. 2020. № 3 (293). С. 35-37.

15. Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель за 2022 г. // URL: <https://rosreestr.gov.ru/activity/gosudarstvennoe-upravlenie-v-sfere-ispolzovaniya-i-okhrany-zemel/gosudarstvennyy-natsionalnyy-doklad-o-sostoyanii-i-ispolzovanii-zemel-rossiyskoj-federatsii/> (дата обращения 09.03.2024).

16. Градостроительный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ (ред. от 25.12.2023) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1. Ст. 16.

17. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): Федеральный закон от 26 января 1996 г. № 14-ФЗ (ред. от 24.07.2023) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

18. Гражданский кодекс РСФСР: Закон РСФСР от 11 июня 1964 г., введен в действие с 1 октября 1964 г. // Ведомости Верховного Совета РСФСР. 1964. № 24. Ст. 406.

19. Гражданский кодекс РСФСР: Постановление ВЦИК от 11 ноября 1922 г., введен в действие с 1 октября 1923 г. // Известия ВЦИК. 1922. № 256.

20. Гурвич М.А., Дембо Л.И., Казанцев Н.Д. Земельное право. М.: Юриздат. 1940. 256 с.

21. Гушин В.В. Объекты гражданских прав и их соотношение с объектами правоотношений // Образование и право. 2022. № 4. С. 402-405.

22. Дарков А.А. Особенности гражданско-правового режима объектов, признаваемых законом недвижимостью // Государственная служба и кадры. 2021. № 2. С. 65-71.
23. Евтихийев И.Н. Регулирование земельных отношений в городах. Горки: [б. и.]. 1929. 14 с.
24. Ерофеев Б.В. Земельное право. 18-е изд., перераб. и доп. М.: Издательство Юрайт. 2024. 573 с.
25. Жилищный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 14.02.2024) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1. Ст. 14.
26. Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ (ред. от 14.02.2024) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.
27. Зубарев М.В. Проект Гражданского уложения Российской империи и отечественная юридическая наука конца XIX – начала XX вв. // Муниципалитет: экономика и управление. 2020. № 3 (32). С. 7-15.
28. Кодекс внутреннего водного транспорта Российской Федерации: Федеральный закон от 7 марта 2001 г. № 24-ФЗ (ред. от 19.10.2023) // Собрание законодательства РФ. 2001. № 11. Ст. 1001.
29. Кодекс торгового мореплавания Российской Федерации: Федеральный закон от 30 апреля 1999 г. № 81-ФЗ (ред. от 19.10.2023) // Собрание законодательства РФ. 1999. № 18. Ст. 2207.
30. Конвенция о Международной гражданской авиации 1944 г. (Чикаго, 7 декабря 1944 г.) // Международное воздушное право. Кн. 1. М.: Наука. 1980. С. 280-316.
31. Конвенция о Международных правилах предупреждения столкновений судов в море 1972 г. (Лондон, 20 октября 1972 г.) // Сборник документов по безопасности мореплавания и ведения промысла. 1982.
32. Конституция Российской Федерации: принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 г. (с учетом поправок, внесенных Законами



РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 г. № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 г. № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 г. № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 г. № 11-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ. 2014. № 31. Ст. 4398.

33. Крассов О.И. Земельное право. М: НОРМА. 2019. 560 с.

34. Лесной кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 4 декабря 2006 г. № 200-ФЗ (ред. от 04.08.2023) // Собрание законодательства РФ. 2006. № 50. Ст. 5278.

35. Лузина А.Н. Недвижимое имущество: понятие и отдельные виды. М.: Российский государственный университет правосудия. 2020. 152 с.

36. Мартыненко Т.В., Черкашина Т.А., Егорихина А.А. Развитие земельных отношений в РФ с учетом трансформации категорирования, оценки и кадастра земель // Государственное и муниципальное управление. Ученые записки. 2023. №2. С. 135-141.

37. Матузов Н.И., Малько А.В. Правовые режимы: вопросы теории и практики // Правоведение. 1996. № 1. С. 16–29.

38. Международная конвенция о спасании 1989 г. (Лондон, 28 апреля 1989 г.) // Бюллетень международных договоров. 2001. № 4.

39. Новицкий И.Б. Римское право. М.: Издательство Юрайт. 2023. 298 с.

40. О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (ред. от 04.08.2023) // Собрание законодательства РФ. 2015. № 29. Ст. 4344.

41. О земле: Декрет II Всероссийского Съезда Советов рабочих и солдатских депутатов от 8 ноября 1917 г. // СУ РСФСР. 1917. № 1.

42. О кадастровой деятельности: Федеральный закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ (ред. от 24.07.2023) // Собрание законодательства РФ. 2007. № 31. Ст. 4017.

43. О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую: Федеральный закон от 21 декабря 2004 г. № 172-ФЗ (ред. от 13.06.2023) // Собрание законодательства РФ. 2004. № 52. Ст. 5276.

44. О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России: Указ Президента РФ от 27 октября 1993 г. № 1767 (ред. от 25.01.1999) // Собрание актов Президента и Правительства Российской Федерации. 1993. № 44. Ст. 4191.

45. О собственности в СССР: Закон СССР от 6 марта 1990 г. № 1305-1 // Ведомости СНД СССР и ВС СССР. 1990. № 11. Ст. 164.

46. Овинников В.А. Некоторые аспекты реализации защиты жилищных прав: формы и способы (анализ правоприменения) // Право и государство: теория и практика. 2023. № 8 (224). С. 293-296.

47. Основы Гражданского Законодательства Союза ССР и республик: утверждены ВС СССР 31 мая 1991 г. № 2211-I // Ведомости ВС СССР. 26 июня 1991 г. № 26. Ст. 733.

48. Основы законодательства Союза ССР и союзных республик о земле от 28 февраля 1990 г. № 1251-1: приняты ВС СССР 28 февраля 1990 г. // Ведомости Верховного Совета СССР. 1990. № 10. Ст. 129-130.

49. Пащенко Е.Ю. Система объектов гражданских прав // Образование и право. 2022. № 8. С. 158-161.

50. Пестова К.А. Законодательное закрепление понятия «жилое помещение» как одна из гарантий реализации конституционного права на жилище // Право и управление. 2023. № 5. С. 29-34.

51. Письмо Министерства экономического развития РФ от 24 февраля 2014 г. № Д23и-501 «Относительно признания помещений изолированными или обособленными от других помещений в здании или сооружении» // Информационный бюллетень «Нормирование в строительстве в ЖКХ». 2014. № 3.

52. Рейдель Л.Б, Паршин И.С. Движимость или недвижимость – вот в чем вопрос // Правовая политика и правовая жизнь. 2021. № 4. С. 121-126.

53. Решение Апшеронского районного суда Краснодарского края № 2-764/2017 от 11 января 2017 г. по делу № 2-764/2017 // URL: <https://sudact.ru/regular/doc/JuxTF3Tv2GZO/> (дата обращения: 10.03.2024 г.).

54. Решение Дзержинского районного суда г. Оренбурга № 2-4650/2018 от 15 мая 2019 г. по делу № 2-4650/2018 // URL: <https://sudact.ru/regular/doc/3EadJCWpHPg7/> (дата обращения: 10.03.2024 г.).

55. Решение Октябрьского районного суда г. Красноярска № 2-3228/2016 от 7 ноября 2016 г. по делу № 2-3228/2016 // URL: <https://sudact.ru/regular/doc/Trm51ZyiiCNm/> (дата обращения: 10.03.2024 г.).

56. Рубаник В.Е. История государства и права России до XVII века. М.: Издательство Юрайт. 2023. 275 с.

57. Сакаева Э.З. Вопросы регистрации прав на воздушные суда в российском и иностранном реестре воздушных судов в соответствии с Чикагской конвенцией 1944 года // Аграрное и земельное право. 2022. № 9 (213). С. 34-36.

58. Синайский В.И. Русское гражданское право. М.: Статут, 2002. 636 с.

59. Соменков С.А. Особенности правового режима помещений // Вестник Университета имени О.Е. Кутафина. 2023. № 5 (105). С. 170-177.

60. Чистяков О.И. Российское законодательство X-XX веков: Т. 1: Законодательство Древней Руси. М.: Юридическая литература. 1984. 430 с.

61. Чистяков О.И. Российское законодательство X-XX веков: Т. 2: Законодательство периода образования и укрепления русского централизованного государства. М.: Юридическая литература. 1985. 519 с.

62. Шершеневич Г.Ф. Наука гражданского права в России. М.: Издательство Юрайт. 2023. 206 с.

63. Яхонтов Р.Н. Соотношение объекта права и объекта правоотношения в гражданском праве // Вестник Санкт-Петербургского университета МВД России. 2022. № 1 (93). С. 82-88.

64. Ashurova N. Improvement of the rules of civil law governing immovable property as objects of civil relations // Society and innovations. 2021. № 1. P. 82-97.

65. Belovsky P. Real estate in civil law // Ownership And Property In Communist Civil Codes. 2019. P. 315-320.
66. Epstein R. Property as a Fundamental Civil Right // University of Chicago Law School. 1992. P. 187-207.
67. Meyers C. Real Estate Law // FindLaw Staff. 2023. P. 20-24.
68. Powell R. The Relationship between Property Rights and Civil Rights // Part of the Law Commons. 2023. P. 135-152.