

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

Институт права

(наименование института полностью)

Департамент частного права

(наименование)

40.03.01 Юриспруденция

(код и наименование направления подготовки / специальности)

Гражданско-правовой

(направленность (профиль) / специализация)

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА (БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА)

на тему Гражданско-правовой режим недвижимого имущества

Обучающийся

А.Е. Вахонин

(Инициалы Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

канд. юрид. наук, доцент И.В. Маштаков

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

Тольятти 2025

Аннотация

Актуальность темы исследования обусловлена тем, что правовое регулирование недвижимости остается ключевой не только для отрасли гражданского права, но и для рыночной экономики в целом. Практическая значимость работы заключается в том, что выводы и положения исследования могут быть использованы при совершенствовании законодательства о недвижимости, а также в юридической практике по вопросам регистрации и защиты прав собственников.

Цель исследования – рассмотреть особенности и нормативно-правовое регулирование гражданско-правового режима недвижимого имущества, а также выявить проблемы правоприменительной практики в сфере государственной регистрации прав.

Задачи исследования:

- дать общую характеристику недвижимого имущества как объекта гражданских права;
- рассмотреть общие вопросы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- выявить правовой режим категорий объектов недвижимости.

Структура работы включает введение, три главы, разделённые на параграфы, заключение, список используемой литературы и используемых источников.

Общий объём работы составляет 73 страницы.

Оглавление

Введение.....	4
Глава 1 Характеристика недвижимого имущества по гражданскому законодательству Российской Федерации.....	6
1.1 Недвижимое имущество как объект гражданских прав.....	6
1.2 Понятие, признаки и виды недвижимого имущества.....	15
Приобретение и прекращение прав на недвижимое имущество.....	23
Глава 2 Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним.....	35
2.1 Понятие и порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.....	35
2.2 Некоторые актуальные проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.....	40
Глава 3 Правовой режим отдельных категорий объектов недвижимости.....	49
3.1 Природные объекты недвижимости.....	49
3.2 Производные объекты недвижимости.....	54
Заключение.....	68
Список используемой литературы и используемых источников.....	71

Введение

Недвижимость является одним из наиболее важных объектов гражданско-правового регулирования и играет определяющую роль в жизни современного человека.

Восстановление термина «недвижимая вещь» в Гражданском кодексе РФ объясняется значимостью недвижимости как объекта права. Управление недвижимостью в России хорошо развито, а права на нее возникают только после государственной регистрации. Объекты, не зарегистрированные должным образом, не считаются недвижимостью. Регистрация прав важна для гражданского оборота, что определяет значимость исследования по анализу гражданско-правового регулирования недвижимости и роли её государственной регистрации.

Российские ученые ведут активные исследования в области гражданско-правового режима недвижимости, что особенно актуально в свете современных экономических изменений и вызовов. Основное внимание уделяется правовому регулированию объектов недвижимости, включая вопросы собственности, владения и распоряжения. Важным аспектом является исследование механизма государственной регистрации прав на недвижимость, где особое место занимает оформление документов и соблюдение установленных правил. Анализ текущих трендов позволяет выявить перспективы государственного контроля за оборотом недвижимости, что весьма актуально в условиях растущего спроса на качественные и безопасные сделки. Всестороннее изучение данных вопросов способствует улучшению правового поля вокруг недвижимости.

Цель исследования – охарактеризовать особенности гражданско-правового режима недвижимого имущества.

Задачи исследования:

- дать общую характеристику недвижимого имущества как объекта гражданских права;

- рассмотреть общие вопросы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- выявить правовой режим отдельных категорий объектов недвижимости.

Объектом исследования выступают общественные отношения, связанные с гражданским оборотом недвижимого имущества.

Предметом исследования являются нормы российского законодательства, регулирующие гражданско-правовой режим недвижимого имущества.

Теоретическую основу исследования составляют труды отечественных ученых, таких как Абсалямова М.Н., Авдюничева Ю.А., Бадулина Е.В., Белоконова А.В., Галованова Н.М., Дзугцева М.Ф., Доркина А.В., Кукушкина С.Н. и др.

Нормативно-правовую основу исследования составляют: Конституция РФ, Гражданский кодекс Российской Федерации (далее – ГК РФ), Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и иные нормативные правовые акты, регулирующие гражданско-правовой режим недвижимого имущества.

Методологическая основа исследования опирается как на общенаучные методы исследования (анализ, синтез, дедукция, индукция), так и на частноправовые методы исследования, такие как формально-юридический, сравнительно-правовой, методы комплексного подхода и системного анализа.

Структура работы состоит из введения, трёх глав, разделённых на параграфы, заключения, списка используемой литературы и используемых источников.

Глава 1 Характеристика недвижимого имущества по гражданскому законодательству Российской Федерации

1.1 Недвижимое имущество как объект гражданских прав

Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ) является ключевым юридическим документом, который регламентирует гражданские права и обязанности. В нём выделен специальный раздел, посвящённый объектам гражданских прав, который делится на три основные части: общие положения, ценные бумаги и нематериальные активы [5].

Материальные объекты гражданских прав традиционно охватывают вещи, денежные средства и ценные бумаги – элементы, обладающие осязаемой формой и выраженной экономической стоимостью. В противоположность им, нематериальные объекты представляют собой результаты интеллектуальной деятельности, информацию и исключительные права, включая авторские и смежные, которые, несмотря на отсутствие физической субстанции, имеют самостоятельное правовое значение. Современное правоведение стремится не только классифицировать данные объекты, но и выявить специфику взаимодействия субъектов гражданского оборота, их правомочий и обязанностей в отношении таких объектов. Исследование механизмов правовой охраны в данном контексте позволяет глубже понять функциональные принципы рыночных отношений и определить, каким образом обеспечивается баланс интересов частных и публичных субъектов, действующих в гражданско-правовом пространстве.

Услуги, как особый вид объектов гражданских прав, получают нормативное закрепление в статье 128 Гражданского кодекса Российской Федерации и характеризуются отсутствием овеществлённого результата, поскольку их сущность заключается в действиях, совершаемых одним лицом в пользу другого [5]. Принципиальное отличие услуг от выполнения работ заключается не только в финальном результате, но и в правовой природе

обязательств, возникающих между сторонами. Так, при оказании услуг результат может носить сугубо интеллектуальный или организационный характер, как, например, в сфере образования, медицины или юридического консультирования. Одновременно с этим, в категорию объектов гражданских прав включаются имущественные права, лишённые материальной оболочки, но обладающие самостоятельной правовой значимостью – в том числе право на аренду, пользование, сервитут и иные формы ограниченного вещного или обязательственного интереса. Совокупность данных прав и обязанностей формирует устойчивую основу гражданско-правового регулирования и обеспечивает необходимую степень защищённости имущественных интересов участников гражданского оборота [1].

Исключительные права на результаты интеллектуальной деятельности занимают в правовом пространстве особое положение, обусловленное их экономической и культурной значимостью. К числу таких объектов относятся авторские произведения, патентуемые изобретения, промышленные образцы, товарные знаки и иные результаты творческой деятельности, признанные законом. Правовой режим исключительных прав предполагает предоставление их обладателю монопольного права распоряжаться результатом интеллектуального труда, извлекать из него прибыль, передавать права третьим лицам и пресекать любые формы неправомерного использования. Практика показывает, что обеспечение охраны таких прав требует активного взаимодействия норм гражданского, административного и международного права, особенно в условиях транснационального перемещения цифрового контента. Указанные права не только способствуют коммерциализации инноваций, но и стимулируют развитие творческого потенциала общества, предоставляя авторам легитимные инструменты реализации их замыслов. При этом значение эффективной защиты интеллектуальной собственности возрастает в условиях глобализации, когда утрата конкурентных преимуществ может привести к экономическим потерям не только для отдельных правообладателей, но и для национальных экономик в целом.

Правовое регулирование смежных и гражданских прав охватывает широкий круг объектов, выполняющих фундаментальную функцию в обеспечении стабильности правового порядка. Смежные права охватывают произведения, созданные в рамках исполнения или передачи, включая фонограммы, теле- и радиопередачи, а также исполнения артистов. Эти объекты защищаются в соответствии с международными и национальными стандартами, позволяя правообладателям – как индивидуальным исполнителям, так и организациям вещания – получать справедливое вознаграждение за использование результатов их деятельности. Особенности правового режима в этой области заключаются в сочетании авторского характера объектов с коммерческой составляющей их использования, что обуславливает необходимость гибкой и динамичной нормативной базы [3].

В более широком контексте гражданские права охватывают не только результаты интеллектуального труда, подлежащие патентной или авторской защите, но и нематериальные блага, такие как жизнь, здоровье, честь, достоинство и деловая репутация, правовая охрана которых требует учёта личной неприкосновенности и индивидуальных особенностей каждого гражданина. Такие ценности являются непередаваемыми и неотчуждаемыми, но их нарушение способно повлечь серьёзные правовые последствия. Отдельного внимания заслуживает связь имущественных объектов с налоговой системой: объекты, обладающие экономической ценностью и признаваемые таковыми в гражданском праве, одновременно могут становиться базой налогообложения, что придаёт дополнительную значимость вопросам их идентификации и правовой защиты.

В юридической доктрине термин «вещь» имеет значительно более глубокое и многослойное содержание, нежели его бытовое употребление, ограниченное простыми физическими объектами. В рамках гражданского права под вещью понимается не только традиционно материальный предмет, обладающий стоимостью и потребительской ценностью, но также конструкции более высокой степени сложности, включая недвижимое

имущество, объекты транспортной инфраструктуры, технологическое оборудование и иные элементы, предназначенные для участия в гражданском обороте. В определённых контекстах объектом вещного права могут выступать и объекты интеллектуальной собственности, если они приобретают овеществлённую форму и способны быть отчуждаемыми, хотя формально они подпадают под иную правовую категорию. Таким образом, юридическое определение «вещи» охватывает широкий спектр материальных благ, подлежащих индивидуализации, обороту и правовой защите.

Одним из принципиальных аспектов правового регулирования объектов является их делимость. Делимые вещи – это объекты, обладающие способностью к разделению без утраты экономической или функциональной ценности. Так, товары, реализуемые на вес или объём (например, сельскохозяйственная продукция, стройматериалы), сохраняют свою юридическую идентичность и потребительскую ценность после деления. В отличие от них, неделимые вещи при попытке физического разделения утрачивают свою сущность и юридическую определённость. Типичный пример – жилая квартира, конструктивные особенности которой не позволяют без утраты функционального назначения превратить её в самостоятельные объекты права. Попытка разделения такой вещи, как правило, приводит к возникновению объектов, которые либо непригодны для самостоятельного использования, либо требуют капитальных переделок, создающих правовую неопределённость. В юридической практике понимание делимости вещей имеет ключевое значение при регулировании споров о разделе имущества, определении порядка пользования и установлении долей в общей собственности.

Позиция Верховного Суда Российской Федерации по вопросам делимости имущества, в частности, приватизированного жилого фонда, представленного в виде долевой собственности, получила нормативную интерпретацию в виде разъяснений, где подчёркивается необходимость соблюдения технической возможности выделения долей в натуре [12]. Под

данным критерием понимается наличие реальных условий для создания автономных жилых единиц, что предполагает не только возможность изоляции жилых помещений, но и организацию отдельного доступа, а также соответствие санитарным и строительным нормам. В случаях, когда такое техническое разделение невозможно, суды применяют механизм установления порядка пользования, при котором совладельцы распределяют между собой помещения и режим использования общего имущества. Подобный подход снижает конфликтность правоотношений и позволяет сохранить целостность объекта при одновременном обеспечении баланса интересов всех участников.

Отдельного внимания заслуживает правовая дифференциация вещей на простые и сложные. Простая вещь представляет собой цельный объект, обладающий индивидуализированными признаками и используемый в единственном функциональном аспекте. Сложные же вещи образуются в результате объединения нескольких простых компонентов, действующих в единстве и служащих общей цели, в связи с чем они рассматриваются как единое целое. Ярким примером служит автомобиль, включающий в себя двигатель, кузов, систему управления и другие элементы, каждый из которых по отдельности может не представлять ценности, но в совокупности формирует полноценный объект гражданских прав. Вопрос выделения долей в таких объектах требует технического заключения и правовой оценки, поскольку без надлежащего анализа возможны ошибки, ведущие к нарушению прав собственников и неэффективному использованию имущества.

К числу юридически значимых категорий следует отнести и имущество крестьянских (фермерских) хозяйств, которое, как правило, представляет собой совокупность сложных вещей, имеющих различную природу и функциональное предназначение. В рамках договорных отношений с таким имуществом необходимо учитывать, что правовые последствия распространяются на весь имущественный комплекс, за исключением случаев, когда стороны прямо и недвусмысленно оговаривают иное. Иначе говоря, отчуждение трактора, используемого в фермерском хозяйстве, без учёта его

роли как вспомогательного элемента в составе общего имущественного комплекса, может вызвать правовую неопределённость.

Особую значимость в вещных правоотношениях приобретает принцип соотношения основной и вспомогательной вещи. Вспомогательные объекты – это такие, которые функционально и юридически обслуживают основную вещь, и в случае отсутствия особого условия в договоре следуют её юридической судьбе. Например, в структуре индивидуального жилого дома хозяйственные постройки, такие как сараи, гаражи или подсобные помещения, рассматриваются как вспомогательные, предназначенные для обеспечения нормального функционирования основного объекта.

Вещи можно разделить на две категории: те, которые можно использовать и те, которые нельзя. Также вещи можно разделить на те, которые имеют уникальные характеристики и те, которые имеют общие характеристики. В российском законодательстве основным моментом является классификация собственности на движимое и недвижимое. Недвижимое имущество, как ведущая категория, стало значимым экономическим ресурсом, способствующим росту рынка и укреплению концепции частной собственности. Термин «недвижимое имущество» был введён относительно недавно, заменив устаревшие определения, связанные с наследственным правом. Этот шаг стал возможен благодаря указу Петра I о единонаследии, который устранил различия между вотчинами и поместьями. Таким образом, современное восприятие недвижимости связано с историческими преобразованиями и отражает направления правовой эволюции, которые оказывают влияние на экономическое развитие страны. В прошлом недвижимость рассматривалась как неотъемлемая часть земельного участка, без которого теряла свою функциональность. Строения и сооружения были неотделимы от земли, на которой находились, что создавало прочную связь между землёй и её объектами. Вопрос о границах между землёй и недвижимостью остаётся непростым. Поскольку определения и критерии

варьируются, это усложняет юридические и практические аспекты данного взаимодействия.

Недвижимость включает не только строения и сооружения на поверхности земли, но также и подземные объекты, такие как тоннели и шахты, находящиеся под землёй. Кроме этого, к недвижимости относятся природные компоненты: деревья, растения и полезные ископаемые, которые имеют тесную связь с землёй. Следует отметить, что в советском законодательстве термин недвижимости имел свои особенности. Его определение позволяло учитывать широкий диапазон объектов и ресурсов, что и поныне остается актуальным в контексте правового регулирования. Гражданский кодекс РСФСР 1922 года произвел значительные изменения в законодательстве, отменив привычное разделение имущества на движимое и недвижимое. В статье 21 подчеркивается, что с ликвидацией частной собственности на землю данная классификация стала несущественной. Это стало важным шагом для формирования новых общественных и экономических отношений.

В начале 20-х годов XX века советская юридическая теория отказалась от традиционной классификации имущества на движимое и недвижимое. Это было обусловлено идеологическими постулатами новой власти, которая считала данную классификацию буржуазной и неактуальной для социалистического общества. В условиях, когда земля и природные ресурсы признавались государственной собственностью, понятие недвижимости утратило свою прежнюю значимость. Однако с развитием советского законодательства и появлением термина "недвижимость" в Законе о собственности в РСФСР, данное понятие вновь начало обретать силу. Несмотря на это, большая часть недвижимости оставалась в государственной собственности, так как командно-административная система предоставляла государству контроль над всеми экономическими процессами. Таким образом, переход к новым правовым категориям происходил в условиях устойчивого влияния государственной власти. В советский период владение жилой

недвижимостью было ограничено определёнными обстоятельствами. Граждане могли пользоваться квартирами и домами, однако основные природные ресурсы и земля оставались в руках государства. Это создавало своеобразную систему, где рынок недвижимости не имел полного развития, и термин "недвижимость" фактически утратил свое значение. В Гражданском кодексе РСФСР 1964 года отделялись права собственности на жилые здания, что позволяло гражданам осуществлять некоторые сделки, однако это не меняло общей картины. Ведь ключевая идея заключалась в том, что государство контролировало все ключевые аспекты, включая землю. В результате, несмотря на возможность владельцам распоряжаться жильем, их права оставались ограниченными, и настоящая свобода рынка недвижимости так и не была достигнута.

Согласно гражданскому законодательству, объекты гражданских прав, а именно вещи, подразделяются на движимые и недвижимые. В отношении недвижимого имущества установлен специальный правовой режим, характеризующийся необходимостью государственной регистрации сделок и наличием особых правил и ограничений. Несоблюдение указанных требований может повлечь признание сделки недействительной в судебном порядке и, как следствие, причинение убытков юридическому лицу.

Классификация имущества на движимое и недвижимое основана на устоявшемся критерии, связанной с прочностью объектов к земле. Гражданский кодекс Российской Федерации требует официальной регистрации прав на недвижимость и операций с ней, что стало причиной разработки специального законодательства. Принятие Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» стало значимым шагом в регулировании операций с недвижимостью и в создании системы государственного контроля [25]. Современное законодательство четко определяет недвижимое имущество и регулирует его оборот, способствуя развитию рыночных отношений и активной торговле недвижимостью.

В действующей редакции статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации к числу объектов недвижимости прямо отнесены жилые и нежилые помещения, а также части зданий или сооружений, предназначенные для размещения транспортных средств (машино-места), при условии, что их границы описаны в установленном порядке кадастрового учёта[5]. Это новелла последних лет, которая закрепила машино-место как самостоятельный объект недвижимости, что имеет большое значение для гражданского оборота: такие объекты могут быть предметом купли-продажи, аренды, ипотеки и иных сделок, а также объектом государственной регистрации права собственности.

Жилые и нежилые помещения, в свою очередь, занимают особое место в классификации недвижимости, поскольку законодатель чётко выделяет их в самостоятельные объекты гражданских прав. Включение их в перечень недвижимых вещей устранило правовую неопределённость, существовавшую в практике, когда помещения рассматривались лишь как части здания. Сегодня их статус закреплён законодательно, что расширяет возможности оборота и защиты прав собственников.

Таким образом, анализируя недвижимость как объект гражданских прав, необходимо учитывать, что современные положения гражданского законодательства предусматривают более широкий перечень объектов, чем в ранних редакциях, и включают в него помещения и машино-места как самостоятельные виды недвижимости.

Законодательство Российской Федерации устанавливает общий, универсальный правовой режим для всех объектов недвижимости. Однако, помимо этого, существуют и более специфические режимы, которые возникают по следующим причинам: сфера применения- различные отрасли права (налоговое, административное, гражданское) регулируют недвижимость по-своему; тип объекта- особенности оборота и правоотношений зависят от того, является ли объектом земельный участок, здание, сооружение, часть объекта, судно или незавершенное строительство; категория объекта- важное различие проводится между жилыми и нежилыми объектами недвижимости.

Правовое регулирование недвижимости в России охватывает широкий спектр законодательных актов, включая Конституцию, Гражданский, Земельный, Градостроительный, Налоговый, Жилищный, Семейный, Лесной кодексы и другие. Конкретные нормы, касающиеся недвижимости и сделок с ней, содержатся в различных главах Гражданского кодекса РФ. Кроме того, применяются специальные законы, постановления Правительства, приказы министерств и ведомств, а также акты региональных и муниципальных органов власти.

Правовой режим – это, по сути, единая упорядоченная правовая система, включающая в себя совокупность правил, порядок регулирования конкретной сферы, а также правовые гарантии и механизмы, обеспечивающие исполнение этих правил.

В отношении недвижимого имущества, такой режим включает в себя:

- определение понятия «недвижимость» и ее классификацию;
- правила, регулирующие все аспекты оборота недвижимости и сделок с ней, включая ее создание, приобретение и распоряжение;
- процедуры возникновения, оформления, распоряжения правами на недвижимость.

1.2 Понятие, признаки и виды недвижимого имущества

Статья 130 ГК РФ гласит: «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и всё, что прочно связано с землёй, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершённого 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» [5].

Таким образом, к недвижимости относятся:

- земельные участки: и участки недр;
- объекты, прочно связанные с землей, перемещение которых невозможно без несоразмерного ущерба их назначению. Сюда входят здания, сооружения, объекты незавершенного строительства;
- иные объекты, отнесенные к недвижимости законом. Например, воздушные и морские суда.

Данное определение имеет значительное значение в юридической практике, особенно в контексте операций с недвижимостью и разрешения конфликтов. Классификация объектов как недвижимости зависит не только от их физической привязки к земле, но и от соответствия закону. Это подразумевает, что определённые предметы могут быть признаны недвижимостью, если они соответствуют установленным критериям. Такого рода подход способствует более точному регулированию прав собственности и защите интересов собственников.

Это означает, что определённые объекты могут быть признаны недвижимостью только в рамках чётко установленных правил. Например, в документах или законах может быть указано, что определённые виды имущества подлежат квалификации как недвижимость, что обеспечивает правовую стабильность и защиту собственности. Таким образом, понимание статуса недвижимости является важнейшим аспектом в сфере гражданских правоотношений, позволяющим защищать интересы собственников и пользователей таких объектов. Недвижимое имущество охватывает не только земельные участки и водные объекты, но и здания, сооружения и иные объекты, которые прочно связаны с землёй. Эти вещи, по своей природе, невозможно переместить без какого-либо ущерба. Важно отметить, что в статье 130 Гражданского кодекса Российской Федерации представлены четкие критерии, по которым можно классифицировать объекты как недвижимые. Это создаёт правовую основу для определения прав на такие объекты в условиях гражданской оборота. Существует две основные точки зрения на природу недвижимого имущества. Первая акцентирует внимание на

юридическом аспекте, утверждая, что недвижимостью можно считать только те объекты, относительно которых могут быть установлены права собственности и иные права. Это делает акцент на правовом регулировании и формализме в отношениях, связанных с недвижимостью. Вторая точка зрения обсуждает физическую природу объектов, признавая недвижимость на основе их неотделимости от земли и сложности перемещения. Например, дома или другие сооружения не могут быть просто перемещены, так как они имеют глубокую привязку к конкретному месту. Таким образом, различные аспекты, юридические и физические, подчеркивают многообразие подходов к пониманию недвижимости и её регулирования в современном обществе. Для возникновения прав на недвижимость необходимо государственное регистрирование. Это подчеркивает значимость недвижимости в гражданском обороте, так как право собственности является непереносимым условием участия недвижимости в различных сделках. Лишь обладая официальным правом, лицо может свободно распоряжаться своей собственностью, что гарантирует законность действий на рынке. Также в тексте отмечается мнение Чубарова В.В., который утверждает, что термины "вещь" и "недвижимость" являются юридическими понятиями, что дополнительно иллюстрирует специфику правового регулирования в этой области и необходимость четкого понимания этих категорий. Вопрос о признании объектов незавершенного строительства недвижимостью является предметом активных дискуссий среди юристов и специалистов в области недвижимости. Одним из ключевых аспектов этого вопроса являются изменения в законодательной базе, которые привели к введению процедуры государственной регистрации таких объектов. Эти нововведения направлены на упрощение учета и легализации объектов, находящихся на разных стадиях строительства. Однако, по мнению некоторых экспертов, регистрация сама по себе не является достаточным основанием для признания объекта недвижимостью. Например, Войцешко А.М. настаивает, что главный критерий для признания вещи недвижимой – это её устойчивость к перемещению и прочная связь с землей [3]. В этой связи он подчеркивает,

что, прежде всего, следует обращать внимание на физические характеристики объекта, а не только на его регистрацию. Это мнение находит поддержку у Горбнов М.А., который акцентирует внимание на фактическом, а не юридическом характере недвижимости [4].

Вопрос о правовом статусе объектов незавершённого строительства остаётся предметом острой теоретической и практической дискуссии, обусловленной необходимостью нахождения устойчивого баланса между юридической формализацией и фактическими обстоятельствами, складывающимися на рынке недвижимости. Практика показывает, что формально-нормативные конструкции зачастую не охватывают всего спектра обстоятельств, способных повлиять на объем прав и обязанностей собственников, а также на юридическую судьбу имущества, что, в свою очередь, оказывает непосредственное влияние на стабильность оборота объектов недвижимости и порождает риски правовой неопределённости. Отсутствие единого подхода к квалификации таких объектов требует не только глубокой научной рефлексии, но и разработки прикладных решений, обеспечивающих учёт как интересов государства и законодателя, так и сложившихся на практике реалий, включая недофинансированные строительные проекты, неоформленные права и прецеденты добросовестного владения [24].

Особую значимость в этом контексте приобретает необходимость переосмысления устоявшихся концепций, касающихся определения понятия «недвижимость». Традиционно считается, что определяющим фактором является наличие государственной регистрации права собственности, однако данная позиция подлежит критическому пересмотру. Представляется обоснованным утверждение о том, что регистрационный факт не всегда имеет правоконституирующее значение в контексте квалификации объекта как недвижимости. Физические характеристики объекта – его прочная связь с земельным участком, невозможность перемещения без несоразмерного ущерба, а также функциональное предназначение – могут сами по себе

служить критериями для признания объекта недвижимым, независимо от наличия формального подтверждения прав. Такой подход позволяет учитывать объективные признаки объектов и обеспечивать правовую защиту в условиях, когда государственная регистрация либо невозможна, либо затруднена по не зависящим от собственника причинам.

Параметры, определяющие принадлежность объекта к категории недвижимости, охватывают не только технические и эксплуатационные характеристики, но также и соответствие фактического использования объекту его предполагаемому целевому назначению. В частности, если здание используется в качестве жилого дома, то к нему применимы нормы, регламентирующие жилые помещения, включая санитарные, противопожарные и градостроительные требования. Кроме того, следует учитывать правовой режим земельного участка, на котором расположен объект, поскольку земельные права составляют неотъемлемую часть недвижимого комплекса и зачастую определяют возможность его законного использования. Нормы, регулирующие сделки с недвижимостью, обладают высокой степенью формализации, что обусловлено необходимостью обеспечения публичной достоверности прав и прозрачности правового оборота. В этой связи становится очевидным, что вопросы квалификации объектов в качестве недвижимого имущества носят комплексный характер, предполагающий учёт совокупности юридических, технических и функциональных признаков.

Дальнейшее развитие правового регулирования в рассматриваемой области предполагает открытость к различным интерпретациям, допускающим отход от чрезмерно формализованного подхода. В условиях стремительного изменения строительных, информационных и правовых технологий целесообразным представляется внедрение более гибких механизмов квалификации объектов, способных адаптироваться к актуальным вызовам и правоприменительной практике. Тем самым создаются предпосылки для совершенствования управления объектами недвижимости,

повышения уровня правовой определённости и снижения числа судебных споров, вызванных неопределённостью статуса объектов.

Действующее российское законодательство, в частности положения статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, определяет недвижимое имущество не через призму государственной регистрации прав, а посредством объективных признаков, закреплённых в законе [5]. Хотя в правоведаческом сообществе не утихают споры о целесообразности придания регистрации статуса самостоятельного критерия, на данный момент применению подлежат нормы, определяющие недвижимость на основе иных параметров. Законодатель выделяет три ключевые группы объектов, обладающих признаками недвижимости, каждая из которых имеет свою специфику и юридическое значение [3].

К первой категории отнесены объекты, обладающие внутренними характеристиками недвижимости, то есть те, которые в силу своей физической природы и назначения являются неподвижными и неотъемлемо связаны с конкретным местоположением. Сюда относятся здания, сооружения, линейные объекты, способные существовать только в конкретном пространственном контексте. Вторая категория охватывает объекты, непосредственно связанные с землёй, – например, земельные участки, водные объекты и недра, которые не могут быть перемещены без утраты своей хозяйственной и правовой функции. Важность их правового режима заключается в особом статусе земли как базового элемента любой недвижимой конструкции. Третья категория включает в себя объекты, прямо отнесённые к недвижимому имуществу специальными указаниями закона, даже если они не отвечают традиционным критериям. В их число могут входить, например, машино-места или единые недвижимые комплексы, признанные таковыми в силу нормативных актов или судебной практики.

Обозначенные категории представляют собой фундамент для анализа и дальнейшего совершенствования законодательства в сфере недвижимости. Понимание их содержания и отличий имеет критическое значение для

квалификации объектов, обеспечения их правового режима, а также для эффективного разрешения имущественных споров. Учитывая динамику социальной и экономической среды, целесообразно рассматривать возможность включения в нормативную конструкцию признака государственной регистрации в качестве дополнительного, а не определяющего критерия. Такой подход позволит обеспечить правовую гибкость, не нарушая при этом принципа правовой определённости.

Недвижимость подразделяется на три основные категории, каждая из которых имеет свои уникальные характеристики и юридические особенности.

Первая категория включает в себя природные объекты, такие как земельные участки, недра, содержащие полезные ископаемые, а также водные ресурсы – реки и озера. Эти объекты относятся к основным элементам природного ландшафта и играют значительную роль в экосистеме [23].

Вторая категория включает в себя объекты, непосредственно связанные с земельными участками. Это может быть, как недвижимое имущество, так и построенные объекты, такие как жилые и коммерческие здания, а также лесные массивы и незавершенные строительные проекты. Эти объекты часто подвергаются регулированию в рамках градостроительного законодательства.

Третья категория охватывает объекты, которые согласно законодательству, считаются недвижимостью, хотя они могут не ассоциироваться с землей. Это суда, космические объекты, а также предприятия, рассматриваемые как имущественные комплексы. Важно отметить, что каждую из этих категорий регулируют свои законодательные нормы, что формирует правовые рамки для их использования и охраны.

В перечень объектов недвижимости закон включает и более сложные формы имущественных комплексов. В статье 132 ГК РФ закреплено понятие предприятия как имущественного комплекса, используемого для осуществления предпринимательской деятельности. В состав предприятия входят все виды имущества, необходимые для её ведения: земельные участки, здания, оборудование, сырьё, продукция, права требования, долги и

исключительные права. Предприятие признаётся единым объектом прав и может быть предметом купли-продажи, аренды, залога.

К числу особых объектов относится и единый недвижимый комплекс (ст. 133.1 ГК РФ). Это совокупность объединённых единым назначением зданий, сооружений и иных объектов, расположенных на одном или нескольких земельных участках, которая в целом рассматривается как один объект недвижимости. Такая конструкция особенно востребована при обороте промышленных и инфраструктурных объектов [22].

Дополнительное развитие правовое регулирование получило в новой главе 6.1 ГК РФ «Недвижимые вещи» (ст. 141.2–141.5). Здесь закреплены общие положения о недвижимости, уточнены её признаки, а также выделены особенности отдельных категорий объектов. Появление этой главы свидетельствует о стремлении законодателя систематизировать нормы, касающиеся недвижимости, и устранить прежние пробелы в регулировании.

Значит, основные признаки недвижимости: неразрывная связь с землей, невозможность свободного перемещения, перемещение объекта недвижимости возможно только с причинением несоразмерного ущерба его назначению, права на недвижимое имущество подлежат государственной регистрации, сделки с недвижимостью требуют соблюдения особых правил, включая обязательную государственную регистрацию, в отношении недвижимого имущества действуют специальные правила, которые отличают его от движимых вещей, режим недвижимости призван обеспечивать устойчивость прав на это имущество.

Правовой режим недвижимого имущества, как правило, определяется совокупностью общих принципов и норм. Однако в практической деятельности наибольшее значение приобретают частные режимы, дифференцированные по видам объектов. К таковым относятся: жилая и нежилая недвижимость; объекты коммерческого назначения; объекты, находящиеся на стадии строительства, и объекты, введенные в эксплуатацию; здания, строения, жилые дома и их составные части; земельные участки;

участки недр; машино-места (парковки); воздушные и морские суда. В связи с этим, при возникновении спорных ситуаций, определяющее значение имеет идентификация конкретного объекта недвижимости, поскольку каждый из них обладает индивидуальными особенностями правового режима.

Приобретение и прекращение прав на недвижимое имущество

Право служит механизмом для упорядочивания общественных взаимодействий. В соответствии с ст. 2 Гражданского кодекса РФ, гражданское право устанавливает юридические положения субъектов гражданских отношений, урегулирует условия и процесс приобретения, а также способы осуществления прав на собственность и другие имущественные права, права на творческие и интеллектуальные достижения, и средства, определяющие уникальность объектов (авторские права). Оно охватывает сферу договорных отношений и других видов обязательств, включая вопросы, связанные с имущественными и личными неимущественными интересами. Право владения является ключевым элементом в системе вещных прав, обеспечивающим собственнику всеобъемлющий контроль над его земельными участками, зданиями или другими объектами недвижимости [4].

В рамках гражданского законодательства РФ, определенные типы ограниченных вещных прав, конкретизированные в статье 216 Гражданского кодекса РФ, регулируют использование недвижимости, принадлежащей другим лицам, включая земельные участки и объекты недвижимости. К таким правам, требующим обязательной государственной регистрации, относятся право сервитута, право пожизненного наследуемого владения, а также право постоянного пользования земельным участком. Кроме того, существуют ограниченные вещные права, касающиеся имущества, находящегося в хозяйственном ведении или оперативном управлении государственных и муниципальных предприятий, а также казенных предприятий и иных

организаций, которые не обладают правом собственности на связанное с ними имущество.

Полномочия собственника детализированы в первом абзаце статьи 209 Гражданского кодекса РФ, охватывая три основных аспекта:

- владение,
- пользование,
- распоряжение.

Правомочие владения означает законно гарантированную возможность держать имущество непосредственно под своим контролем.

Правомочие использования – это юридически обоснованная способность к эксплуатации активов, выражающаяся в возможности извлекать из них пользу. Это право интимно связано с правом владения, ведь для применения актива часто требуется его непосредственное контролирование.

Правомочие распорядительства предоставляет субъекту полномочия определять юридическую участь объекта собственности, варьируя от изменения собственника, модификации физического состояния до перемены назначения объекта (к примеру, реализация через договор купли-продажи, переход права собственности по наследству, ликвидация).

Чтобы стать законным собственником объекта недвижимости, а также для возникновения других видов правоотношений, необходимо существование конкретных юридически обоснованных предпосылок. В контексте российского законодательства эти предпосылки получили наименование «оснований приобретения права». Принято разделять их на первоначальные и производные:

- первоначальные – не обусловленные правами предшествующего собственника объекта;
- производные титулы, при которых собственность переходит к последующему владельцу от предыдущего.

К основаниям для получения права собственности на недвижимость включают:

- получение права владения на объект, возведенный согласно установленным правилам (новая постройка недвижимости, на которую до этого не были оформлены права собственности);
- получение права собственности на невостребованное недвижимое имущество;
- вследствие окончания периода для наступления срока приобретательной давности;
- при соблюдении определенных критериев – на незаконное строение.

Категория производных способов приобретения включает в себя: приобретение права собственности через договор; приобретение права собственности через наследственное правопреемство; процесс приватизации; получение права владения активами корпорации в связи с её структурными изменениями или роспуском.

Право владения новостройкой переходит к лицу, отвечающему за её возведение в личных интересах, при условии соблюдения им законодательных рамок и регулирующих документов. Данная процедура неразрывно связана с юридической регистрацией объекта в соответствующих государственных учреждениях, что закон подчёркивает, как обязательный этап для установления собственнических прав на объект недвижимости.

Согласно статье 225 Гражданского кодекса Российской Федерации: «Бесхозной является вещь, которая не имеет собственника, собственник которой неизвестен либо от права собственности, на которую собственник отказался» [5]. Таким образом, объект недвижимости может быть признан бесхозным, если отсутствует законный владелец, он не установлен или собственник официально отказался от права собственности в порядке, предусмотренном статьёй 236 ГК РФ. При этом важно учитывать, что отказ от права собственности не освобождает владельца от обязанностей и долгов, связанных с имуществом, до момента приобретения прав другим лицом.

«Кроме того, статья 222 ГК РФ закрепляет понятие самовольной постройки: «Самовольной постройкой является жилой дом, другое здание,

сооружение или иное недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не предоставленном в установленном порядке, либо созданное без получения на это необходимых разрешений, либо с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил» [5]. Право собственности на самовольную постройку не возникает. Её возведение не создаёт юридических оснований для распоряжения объектом – такие строения не могут быть предметом сделок купли-продажи, дарения, аренды и иных юридически значимых действий. Как правило, обязанность по сносу самовольной постройки возлагается на лицо, осуществившее её возведение, за исключением случаев, прямо предусмотренных частью 3 статьи 222 ГК РФ.

Однако при выполнении определённых законом требований, суд имеет право узаконить собственность на объект, построенный без разрешения на земле, которая не принадлежит строителю, или на участке, находящемся в его пожизненном владении или вечном пользовании. Легализация собственности на самовольную постройку возможна лишь после официальной передачи земельного участка под ней застройщику при условии, что законный владелец участка компенсирует затраты на строительство в соответствии с установленными нормами.

Согласно статье 234 Гражданского кодекса Российской Федерации: «Лицо – гражданин или юридическое лицо – не являющееся собственником имущества, но добросовестно, открыто и непрерывно владеющее как своим собственным недвижимым имуществом, если иные срок и условия приобретения не предусмотрены настоящей статьей, в течение пятнадцати лет либо иным имуществом в течение пяти лет, приобретает право собственности на это имущество. Право собственности на недвижимое и иное имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает у лица, приобретшего это имущество в силу приобретательной давности, с момента такой регистрации» [5].

Таким образом, приобретательная давность выступает в качестве самостоятельного основания для признания права собственности на недвижимость. Если лицо не имеет законных правоустанавливающих документов, но фактически управляет объектом как своим собственным в течение установленного законом срока – добросовестно, открыто и непрерывно, оно может претендовать на оформление права собственности. В отношении недвижимого имущества такой срок составляет пятнадцать лет.

Особое значение имеют положения пунктов 3 и 4 статьи 234 ГК РФ, позволяющие учитывать периоды владения предшествующих владельцев, права которых перешли к заявителю. При этом оформление права собственности в обязательном порядке требует прохождения государственной регистрации.

Следует учитывать, что течение срока приобретательной давности начинается не с момента фактического владения, а после истечения срока исковой давности по виндикационным искам либо требованиям лиц, не обладающих правом собственности. Это положение закреплено в статье 234 Гражданского кодекса РФ.

Наиболее распространённым способом перехода прав на недвижимость является их приобретение по договору. Согласно статье 550 Гражданского кодекса Российской Федерации: «Договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами» [5].

Таким образом, договор купли-продажи недвижимости, для своей действительности, обязательно должен быть оформлен в письменной форме, а в отдельных случаях – нотариально удостоверен в соответствии с требованиями закона.

«Закон также особо подчёркивает роль государственной регистрации: согласно статье 551 ГК РФ, «Переход права собственности на недвижимость по договору продажи недвижимости к покупателю подлежит государственной регистрации».

Это означает, что только после государственной регистрации перехода права собственности договор считается исполненным в полном объеме, а интересы сторон сделки надлежащим образом защищены.

К основным методам приобретения права собственности на недвижимость относятся наследование по закону и завещанию для физических лиц, а также переход права владения активами у юридических лиц в ходе их реорганизации или ликвидации. При реорганизации юридических лиц правопреемники приобретают имущество организации пропорционально, согласно принципам, изложенным в передаточных актах и разделительном балансе, что регулируется статьями 218 (пункты 2 и 3), 58 и 59 Гражданского кодекса РФ. В контексте ликвидации юридического лица, при которой происходит окончание его деятельности без перехода прав и обязанностей, права на имущество участников определяются исходя из того, какие права и в какой мере они сохранили после процедуры ликвидации [21].

В соответствии с нормами законодательства и положениями уставных документов, активы, оставшиеся после удовлетворения претензий кредиторов юридического лица, распределяются между его основателями или акционерами, обладающими имущественными или требовательными правами на эти активы, как указано в параграфе 7 статьи 63 Гражданского кодекса РФ. Процесс передачи недвижимости из рук государственных или муниципальных владельцев к частным лицам оформляется через договор приватизации, упомянутый в статье 217 Гражданского кодекса РФ, который представляет собой деривативный способ перехода права собственности. Причины, по которым может завершаться владение недвижимостью, делятся на добровольные, подразумевающие инициативу собственника (например, через сделки купли-продажи или путем отказа от права владения), и принудительные, происходящие без согласия владельца. Указанный порядок прекращения права собственности изложен в статье 236 Гражданского кодекса РФ [10].

Внесение положения об отказе от права собственности как основания для его прекращения стало значимым дополнением к нормам гражданского права. Теперь как физические, так и юридические лица обладают возможностью отказываться от своих прав на имущество посредством официального уведомления или выполнения действий, однозначно демонстрирующих желание прекратить владение, пользование и управление этим активом, изъявляя при этом намерение не сохранять за собой какие-либо права на такое имущество. Однако, важно понимать, что такой отказ не освобождает собственника от обязанностей, связанных с владением имуществом, до момента перехода права собственности к другому лицу [11].

Экспроприация недвижимого имущества запрещена, кроме случаев, когда в рамках законодательства проводятся:

- процедура принудительного исполнения долга за счет имущества должника (часть первая статьи 237 ГК РФ);
- передача собственности, непозволительной к владению данным лицом согласно ст. 238 ГК РФ;
- переход права собственности на объекты недвижимости вследствие принудительного отчуждения земель (статья 239 ГК РФ);
- реквизиция (согласно ст. 242 Гражданского кодекса РФ);
- изъятие собственности (по ст. 243 Гражданского кодекса РФ).

В контексте исполнительных процедур по обязательствам собственника законодательство определяет, что переход права собственности на объект недвижимости к иному лицу сигнализирует о прекращении прежних прав собственности. Такая передача прав обычно осуществляется через законодательно установленный судебный процесс, за исключением случаев, когда другие юридические нормы или договорённости предусматривают альтернативный механизм исполнения. Этот процесс часто включает в себя ряд ограничений. Недвижимость играет ключевую роль в экономической стабильности и благосостоянии как отдельных граждан, так и предприятий, входя в структуру их активов и способствуя продуктивному ведению бизнеса.

Поэтому обращение взыскания на активы должника осуществляется как крайняя мера, при этом процесс может сталкиваться с юридическими препятствиями, а в отдельных случаях и вовсе быть исключен по закону. Если у частного лица в собственности обнаруживается объект недвижимости, неприемлемый для владения согласно нормативам, такой объект должен быть отчужден владельцем в пределах года с момента установления права владения, за исключением случаев, специально оговоренных в законе. В контексте статьи 239 Гражданского кодекса РФ, когда конфискация земельного участка для нужд государства или муниципалитета, либо из-за его нецелевого использования подразумевает лишение собственника прав на находящиеся на нем объекты недвижимости, такие активы могут быть принудительно отчуждены через выкуп государством или посредством продажи через аукцион в соответствии с законодательными требованиями.

Претензия на экспроприацию собственности не будет удовлетворена, если представительные органы власти не смогут доказать в судебном порядке, что цели, ради которых экспроприируется земельный участок, не могут быть достигнуты иным способом, кроме как путём лишения собственника его имущественных прав. В разделе 32 Жилищного кодекса РФ предусмотрены гарантии защиты прав владельцев жилых помещений при их изъятии для реализации проектов, осуществляемых на государственном или местном уровне. Легальная передача жилья из частной собственности владельцу предполагает процедуру выкупа данного имущества в связи с необходимостью освободить участок земли для реализации указанных выше целей. Если требуется конфискация лишь части жилой площади, она возможна только при получении явного согласия от владельца.

Процесс конфискации жилого объекта инициируется уполномоченными органами государственной или муниципальной власти после окончательного решения о присвоении подлежащего участка земли для целей, признанных на государственном или муниципальном уровне как насущные. В обязательном порядке, зафиксированный минимум за один календарный год до

планируемого экспроприации, правообладателю жилья направляется официальное оповещение, включающее сведения о заключении постановления о конфискации собственности и дате его официальной регистрации соответствующей инстанцией. В соответствии с 35-й статьей Конституции Российской Федерации, гражданское законодательство строго утверждает, что процесс национализации, представляющий собой передачу частного имущества в собственность государства, проводится исключительно на законодательных началах с обязательной выплатой компенсации, отражающей рыночную стоимость конфискованного имущества и возмещения других возможных потерь бывшего собственника [9].

Реквизиция, вызывающая прекращение права собственности на имущество, представляет собой обязательное изъятие имущества у его владельца в пользу общества на основании решений, принятых государственными структурами, при строгом соблюдении законных процедур и критериев. Она актуализируется в контексте природных катастроф, техногенных сбоев, эпидемиологических и эпизоотических кризисов и иных экстремальных ситуаций, давая возможность владельцу попытаться восстановить свои права на конфискованное имущество путем обращения в суд, как это предусмотрено статьей 242 Гражданского кодекса РФ. В отдельных оговоренных законодательством обстоятельствах собственность может быть перехвачена у владельца без какой-либо компенсации на основании судебного вердикта или административного решения в качестве санкции за совершенное правонарушение или преступление (конфискация). Любое административное решение о конфискации подлежит проверке и оспариванию через судебную систему.

Исходя из изложенного выше, можно обозначить следующие выводы:

В действующем российском гражданском праве принято разграничение объектов на движимые и недвижимые имущества. Из этого следует, что недвижимость занимает ключевое место среди объектов правовых отношений.

Недвижимое имущество в российском праве охватывает земельные участки, участки недр, водные объекты, а также капитальные постройки и сооружения, включая объекты незавершённого строительства. Ключевым критерием их отнесения к недвижимости выступает прочная связь с землёй, которая делает невозможным перемещение таких объектов без несоразмерного ущерба их назначению. Закон также предусматривает возможность признания недвижимыми отдельных видов движимого имущества — в частности, воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания, а также иных объектов, прямо указанных в федеральных законах.

Право собственности на недвижимость возникает в результате применения как первоначальных, так и производных способов, каждый из которых имеет свои особенности и правовое значение [20].

К основаниям, обеспечивающим право на владение недвижимостью, относятся:

- получение собственности на новостройку при соблюдении всех актуальных строительных норм и стандартов;
- приобретение прав на заброшенное недвижимое имущество;
- из-за истечения срока претензий на право собственности;
- в случае соответствия определённым условиям – на незаконно возведённый объект.

К производным способам приобретения можно отнести:

- покупка имущества по договору;
- наследование прав собственности;
- процесс приватизации.

Серьёзные изменения в законодательство внесла новая глава 17.1 ГК РФ «Право собственности и другие вещные права на здания, сооружения, объекты незавершённого строительства, помещения и машино-места» (ст. 287.1–287.7). В ней подробно описаны особенности возникновения и прекращения вещных прав на перечисленные объекты [5].

Эти нормы закрепляют порядок оформления права собственности и иных вещных прав не только на здания и сооружения, но и на объекты, которые раньше вызывали споры, — помещения, машино-места и объекты незавершённого строительства. Теперь все они включены в единый механизм регулирования, что повышает юридическую определённость и снижает риски участников гражданского оборота.

Введение главы 17.1 позволило не только уточнить порядок регистрации таких прав, но и закрепить новые подходы к обороту недвижимости, сделав правовое регулирование более согласованным с потребностями современной экономики [19].

Проведённое исследование позволило рассмотреть недвижимость как самостоятельный объект гражданских прав и проследить, каким образом её правовой статус формировался и закреплялся в законодательстве. Глава показала, что современное понимание недвижимости в России строится на сочетании исторической эволюции правовых норм и потребностей экономического оборота. Если в советский период классификация на движимое и недвижимое была во многом утрачена, то действующий Гражданский кодекс восстановил её и значительно расширил содержание.

На сегодняшний день к недвижимости относятся не только земельные участки, здания и сооружения, но и объекты незавершённого строительства, жилые и нежилые помещения, машино-места, а также более сложные имущественные комплексы. Такое расширение перечня отражает стремление законодателя учитывать реальные потребности рынка и придать правовую определённость новым видам имущества. В итоге недвижимость предстала как многоуровневая категория, объединяющая природные и искусственно созданные объекты, используемые в самых разных сферах общественной и хозяйственной жизни.

Существующее гражданское законодательство однозначно трактует здания и сооружения как отдельные объекты гражданских прав. Оно не допускает их восприятия как части земельного участка, что подтверждается

прямыми указаниями в статьях 141.2 и 141.3 Гражданского кодекса РФ, где и земельный участок, и постройки признаются самостоятельными объектами недвижимости. Единственный механизм, который мог бы объединить земельный участок и здание (сооружение), – это понятие «единого недвижимого комплекса». Однако, текущее определение этого понятия в статье 133.1 ГК РФ, описывающее его как совокупность физически или технологически связанных объектов, объединенных общим назначением, скорее указывает на то, что сам земельный участок остается вне состава такого комплекса. Для решения этой неопределенности Министерство экономического развития России разработало законопроект, который предлагал иное определение единого недвижимого комплекса, включающее в себя земельный участок и все расположенные на нем объекты недвижимости, принадлежащие одному собственнику. Этот законопроект, однако, не был представлен на рассмотрение Федерального Собрания.

Глава 2 Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним

2.1 Понятие и порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним

Государственная регистрация недвижимого имущества – юридический акт признания и подтверждения государством создания, изменения, прекращения существования недвижимого имущества.

Недвижимое имущество считается созданным, измененным, прекратившим существование с момента государственной регистрации соответственно его создания, изменения, прекращения существования.

Государственная регистрация создания, изменения, прекращения существования недвижимого имущества может быть признана недействительной только в судебном порядке [18].

Государственная регистрация права, ограничения (обременения) права (право в отношении конкретного недвижимого имущества лица, не являющегося его собственником, в том числе сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда, безвозмездное пользование; условие или запрещение, ограничивающие правообладателя, в том числе арест, присвоение недвижимому имуществу статуса историко-культурной ценности, ограничение, установленное в отношении недвижимого имущества в связи с обслуживанием линий электропередач, трубопроводов и иных инженерных сооружений, обременение, установленное в отношении недвижимого имущества при приватизации государственного имущества) на недвижимое имущество - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, перехода, прекращения права, ограничения (обременения) права на недвижимое имущество [9].

Государственной регистрации подлежат возникновение, переход, прекращение права собственности, а также следующих прав и ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество:

- пожизненного наследуемого владения земельным участком;
- постоянного пользования земельным участком;
- временного пользования земельным участком, если иное не предусмотрено законодательными актами Российской Федерации;
- оперативного управления;
- хозяйственного ведения;
- доверительного управления;
- аренды, субаренды, безвозмездного пользования недвижимым имуществом, за исключением случаев, установленных законодательными актами Российской Федерации;
- сервитута;
- ипотеки;
- ренты;
- залога зарегистрированного права аренды недвижимого имущества;
- залога зарегистрированной доли в праве собственности на недвижимое имущество;
- ареста;
- ограничения (обременения), устанавливаемого в отношении недвижимого имущества в связи с присвоением ему статуса историко-культурной ценности;
- ограничения (обременения), устанавливаемого в отношении недвижимого имущества при приватизации государственного имущества;
- ограничения (обременения) прав в использовании земельных участков;
- иных ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество,

возникающих в силу законодательных актов Российской Федерации или установленных уполномоченными государственными органами в соответствии с законодательными актами Российской Федерации.

Право, ограничение (обременение) права на недвижимое имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, переходят, прекращаются с момента государственной регистрации соответственно их возникновения, перехода, прекращения и удостоверяются свидетельством (удостоверением) о государственной регистрации.

Государственная регистрация сделки с недвижимым имуществом - юридический акт признания и подтверждения государством факта совершения сделки [12].

Государственной регистрации подлежат договоры, которые являются или могут стать основанием возникновения, перехода, прекращения прав или ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество, подлежащих государственной регистрации в соответствии с пунктом 2 статьи 8 Закона «О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним», в том числе договоры: отчуждения недвижимого имущества (купля-продажа, мена, дарение, рента и др.) [2]; об ипотеке, за исключением случаев, предусмотренных законодательными актами; доверительного управления недвижимым имуществом; аренды, субаренды, безвозмездного пользования недвижимым имуществом, за исключением случаев, установленных законодательными актами; залога зарегистрированного права аренды недвижимого имущества; залога зарегистрированной доли в праве собственности на недвижимое имущество; вычленения изолированного помещения (внутренняя пространственная часть капитального строения (здания, сооружения), отделенная от других смежных частей строения перекрытиями, стенами, перегородками, имеющая самостоятельный вход из вспомогательного помещения (вестибюля, коридора, галереи, лестничного марша или площадки, лифтового холла и т.п.) либо с территории общего пользования (придомовой территории, улицы и т.п.) непосредственно или

через другие помещения, территорию путем установления сервитута, назначение, местонахождение внутри строения, площадь которой описаны в документах единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним), машино-места (машино-место – место стоянки, предназначенное для размещения транспортного средства и являющееся частью капитального строения (здания, сооружения, в том числе автомобильной стоянки), принадлежащее юридическому или физическому лицу и зарегистрированное как объект недвижимого имущества в соответствии с правилами, установленными законодательством РФ о государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним для нежилых изолированных помещений) из капитального строения (здания, сооружения); раздела недвижимого имущества, являющегося общей собственностью, на два или более объекта недвижимого имущества; слияния двух или более объектов недвижимого имущества в один объект недвижимого имущества с образованием общей собственности; об установлении или изменении долей в праве собственности на недвижимое имущество; об изменении или расторжении зарегистрированных договоров с недвижимым имуществом [25].

Государственной регистрации подлежат также иные сделки с недвижимым имуществом в случаях, предусмотренных законодательными актами РФ.

Сделка с недвижимым имуществом, подлежащая государственной регистрации, считается заключенной с момента государственной регистрации, если иное не предусмотрено законодательными актами РФ [26].

Государственная регистрация сделки с недвижимым имуществом может быть признана недействительной только в судебном порядке.

Государственная регистрация создания капитального строения (здания, сооружения), создания незавершенного законсервированного капитального строения (законсервированный объект строительства, создание которого в качестве капитального строения разрешено в соответствии с

законодательством РФ, но не завершено, имеющий прочную связь с землей, назначение, местонахождение, размеры которого описаны в документах единого государственного регистра недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним) не может осуществляться ранее государственной регистрации создания земельного участка, на котором оно расположено.

Государственная регистрация создания изолированного помещения, машино-места не может осуществляться ранее государственной регистрации создания капитального строения (здания, сооружения), в котором они расположены [13].

Государственная регистрация изменения, прекращения существования недвижимого имущества, возникновения, перехода, прекращения прав на недвижимое имущество, государственная регистрация сделки с недвижимым имуществом не могут осуществляться ранее государственной регистрации создания соответствующего недвижимого имущества.

Государственная регистрация перехода, прекращения права на недвижимое имущество, возникновения, перехода, прекращения ограничения (обременения) права на недвижимое имущество не может осуществляться ранее государственной регистрации возникновения соответствующего права.

Государственная регистрация возникновения, перехода, прекращения права, ограничения (обременения) права на недвижимое имущество, основанием которых является сделка, подлежащая государственной регистрации, не может осуществляться ранее государственной регистрации соответствующей сделки.

Государственная регистрация возникновения, перехода, прекращения права, ограничения (обременения) права на капитальное строение (здание, сооружение), незавершенное законсервированное капитальное строение, основанием которых является зарегистрированная сделка, осуществляется одновременно с государственной регистрацией возникновения, перехода, прекращения права, ограничения (обременения) права на земельный участок,

на котором расположены эти капитальное строение (здание, сооружение), незавершенное законсервированное капитальное строение.

Государственная регистрация создания недвижимого имущества на основании договора о вычленении изолированного помещения, машино-места из капитального строения (здания, сооружения), либо договора о разделе недвижимого имущества, являющегося общей собственностью, либо договора о слиянии двух или более объектов недвижимого имущества в один объект недвижимого имущества с образованием общей собственности не может осуществляться ранее государственной регистрации соответствующего договора [6].

С учетом установленной последовательности, одновременно может осуществляться государственная регистрация создания, изменения, прекращения существования недвижимого имущества, государственная регистрация возникновения, перехода, прекращения нескольких прав, ограничений (обременений) прав на это недвижимое имущество и государственная регистрация нескольких сделок с ним.

2.2 Некоторые актуальные проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним

Правильная квалификация договоров и прав на недвижимость занимает центральное место в процессе государственной регистрации в России. Гражданско-правовая квалификация – это основа работы регистрационной службы Министерства юстиции, обеспечивающая легитимность и правомерность сделок. Во время правовой экспертизы документов, подаваемых на регистрацию, сотрудники ведомства осуществляют анализ юридических аспектов договоров, что помогает избежать возможных споров и недочетов в будущем. Именно от профессионализма этих специалистов зависит правовая чистота сделок с недвижимостью и защиту прав граждан, что в свою очередь способствует стабильности и порядку на рынке недвижимости

в стране. Основным смыслом квалификации договоров заключается в двух ключевых этапах. Первый этап – это взаимодействие между сторонами, вовлеченными в договорные отношения. На этом этапе происходит заключение договора, его исполнение, изменение условий и прекращение действия. Основная задача состоит в правильном оформлении отношений между сторонами и обеспечении выполнения обязательств. Это важно для предотвращения споров и недоразумений, что особенно критично в коммерческой практике. Второй этап включает деятельность правоприменительных органов, которые контролируют соблюдение как прав граждан и организаций, так и требований законодательства. Эти органы обеспечивают законность процессов, связанных с договорами, гарантируя, что стороны исполняют свои обязательства добросовестно и в соответствии с установленными нормами [17].

Функционирование правовой системы в сфере недвижимости немислимо без эффективного взаимодействия между участниками гражданского оборота и государственными органами, наделёнными полномочиями по регистрации вещных прав. В этом контексте формируется целостный правовой механизм, в котором контроль со стороны органов юстиции и соблюдение сторонами установленных процедур выступают в качестве гарантов стабильности, достоверности и предсказуемости договорных отношений. Особое значение имеет юридическая чистота процедур, обеспечивающих переход, возникновение или прекращение прав на недвижимые объекты. Надлежащая реализация контрольных функций регистрирующих органов служит не просто формальностью, но ключевым условием охраны частных интересов и защиты правомерного правопорядка.

При осуществлении государственной регистрации прав на недвижимость важнейшую роль играет деятельность уполномоченных подразделений Министерства юстиции, которые обязаны не только удостовериться в наличии правовых оснований для регистрации, но и провести многоуровневую правовую, техническую и фактическую экспертизу

представленных материалов. Такая проверка включает анализ правоспособности сторон, юридической судьбы объекта, а также соответствия содержания договора требованиям закона. Неполнота или недостаточная глубина такой проверки может повлечь за собой регистрацию оспоримых прав, что в дальнейшем нередко приводит к конфликтам между претендентами на владение объектом, признанию недействительности зарегистрированных прав и последующим судебным спорам. Более того, юридическая ошибка на стадии регистрации способна дискредитировать весь механизм государственной регистрации как публичной гарантии правовой достоверности.

Следует отметить, что в случае необоснованного отказа в регистрации, наличия ошибок, правовой неопределённости или технических сбоев, у заявителей имеется процессуальное право на обжалование решений и действий регистрирующих органов. Обращение в суд в подобной ситуации служит не только способом защиты субъективного права, но и механизмом поддержания правовой дисциплины в деятельности публичных органов. Однако с точки зрения превенции правонарушений и снижения нагрузки на судебную систему, куда более эффективным является обеспечение должного уровня профессиональной подготовки сотрудников регистрационных служб, а также нормативное упорядочение их действий с целью минимизации вероятности правовых и процедурных ошибок. Только в условиях высокой юридической квалификации регистраторов и строгого следования установленным стандартам возможно достичь стабильности в сфере недвижимости, обеспечить надёжность сделок и гарантировать защиту правовых интересов субъектов [13].

Таким образом, роль органов юстиции в процессе регистрации выходит за пределы простого технического оформления права и превращается в сложный юридико-административный механизм, интегрированный в систему правосудия. Государственная регистрация становится не только подтверждением права, но и актом правопорядка, обеспечивающим законность оборота недвижимого имущества. При этом значение формального

соблюдения всех юридических процедур усиливается в условиях высокой социальной и экономической значимости недвижимого имущества. Корректность правовых действий в данной сфере напрямую влияет на уровень доверия к государственным институтам, правовую безопасность граждан и устойчивость экономических процессов, основанных на институциональном признании и охране права собственности.

Дополнительное измерение в системе защиты вещных прав формируется через участие государственных органов в судебных разбирательствах. Такие органы, как правило, привлекаются судами для дачи заключений по вопросам, затрагивающим публичные интересы, что способствует объективному и всестороннему рассмотрению дел. Они могут выступать в процессе в качестве третьих лиц без самостоятельных требований, обеспечивая тем самым защиту общественного интереса и правовой стабильности. Одновременно с этим граждане и юридические лица наделены правом инициировать обжалование действий, решений или бездействия государственных органов, включая органы юстиции, что позволяет контролировать законность их деятельности и добиваться восстановления нарушенных прав. Такой механизм служит эффективным инструментом публичного контроля и усиливает институциональную подотчётность.

Тем не менее на стадии исполнения судебных актов органы юстиции сталкиваются с рядом правоприменительных и административных трудностей. Например, для реализации регистрационного действия требуется надлежащее волеизъявление стороны, представленное в виде заявления, без которого невозможно начало процедуры. Отсутствие указанного документа препятствует исполнению судебного акта, несмотря на его законную силу и обязательность. Такая конструкция, в которой исполнение судебного решения зависит от последующего действия заинтересованного лица, может создавать не только административные барьеры, но и вызывать сомнения в эффективности судебной защиты. Альтернативные решения в данной сфере пока ограничены: либо возврат исполнительного документа без исполнения,

что ущемляет интересы истца, либо принятие мер к уточнению текста судебного акта с тем, чтобы устранить возможные препятствия для его реализации.

Особые сложности возникают в случаях, когда судебное решение не содержит прямых указаний на правовой режим объекта или момент возникновения прав. Закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» требует от регистрирующего органа правовой определённости для осуществления регистрационного действия. В отсутствие такой ясности исполнение судебного решения ставится под угрозу. Это свидетельствует о необходимости системной доработки законодательства и судебной практики в части конкретизации требований к содержанию судебных актов, подлежащих исполнению через регистрационные процедуры. Только при наличии однозначных формулировок и правовой завершенности решения возможно избежать ситуации, когда органы юстиции оказываются в положении, при котором невозможность исполнения обусловлена пробелами или неясностями самого судебного акта [14].

Юридическая конструкция государственной регистрации прав на недвижимость предполагает не только техническое оформление перехода прав, но и предварительное подтверждение законности их возникновения. Этот процесс требует системного анализа правового статуса как объекта недвижимости, так и соответствующего земельного участка, с которым он неразрывно связан. Отсутствие правовой определённости в отношении земельного участка, на котором расположено здание, делает невозможным государственную регистрацию прав на такое здание, что обусловлено природой недвижимости как комплексного объекта, неразрывно связанного с земельной территорией. В этой связи вопрос правоустанавливающих документов на землю приобретает первостепенное значение. Регистрационному органу необходимо установить наличие у отчуждателя не только законных прав на объект капитального строительства, но и надлежащих

документов, подтверждающих право собственности или иное законное основание пользования земельным участком.

Особое внимание в правоприменительной практике уделяется процедуре параллельной регистрации прав на здание и на земельный участок. Такая синхронная регистрация не является формальной процедурой, а направлена на предотвращение возникновения правовых противоречий, когда юридическая судьба земельного участка и расположенного на нём здания оказывается разорванной. Невозможность зарегистрировать право собственности на здание при отсутствии зарегистрированных прав на соответствующий участок создаёт значительные препятствия в имущественном обороте, снижает уровень правовой определённости и способствует возникновению споров. Следовательно, необходимость синхронного оформления прав на обе составляющие комплекса недвижимости обусловлена не только формальной буквой закона, но и общей логикой гражданского оборота, в рамках которого недвижимость рассматривается как единый функциональный и правовой объект.

Хотя договор купли-продажи традиционно выступает базовым правоустанавливающим документом в рамках гражданского оборота, законодательство Российской Федерации допускает использование в качестве основания для регистрации прав и иных документов, включая акты органов государственной власти. Эти акты, например, о предоставлении земельного участка или выделении жилого помещения, обладают нормативной силой до тех пор, пока не будут признаны недействительными в судебном порядке. Однако их правовая природа требует особой внимательности. В случае, если такой акт издан с нарушением процедурных норм или с превышением полномочий, он теряет юридическую силу и не может служить основанием для регистрации прав. Единственным способом признания акта недействительным остаётся обращение в судебные органы, что подчеркивает необходимость строгого соблюдения административных процедур при принятии распорядительных решений. Таким образом, легитимность

правоустанавливающего документа должна быть безупречной, чтобы исключить возможность последующего оспаривания зарегистрированных прав.

Возникает правовая коллизия, когда орган юстиции отказывается в регистрации, ссылаясь на сомнительность правоустанавливающего акта, при том, что внешне соблюдены все требования законодательства. Такая практика противоречива: с одной стороны, регистрационный орган обязан руководствоваться формально представленными документами, с другой – не может игнорировать явные признаки правовой ничтожности. Это приводит к тому, что добросовестные приобретатели, руководствующиеся публичной достоверностью реестра, оказываются в уязвимом положении. Регистрационные действия, совершённые на основании недействительного документа, подлежат оспариванию, что нарушает принцип стабильности оборота недвижимости и снижает доверие к системе государственной регистрации. В связи с этим становится очевидной необходимость нормативного уточнения оснований, по которым регистрирующий орган вправе приостановить или отказать в регистрации, и закрепления механизма согласования действий с иными государственными структурами.

Порядок действий органа юстиции в случае возникновения сомнений относительно правомерности распорядительных актов, лежащих в основе сделки, требует предельной ясности. В действующей правовой практике при наличии таких сомнений орган регистрации обязан инициировать проверку через взаимодействие с прокуратурой, направляя соответствующий запрос. Возможны три сценария развития событий. Первый – прокуратура, установив признаки нарушений, инициирует судебное разбирательство. В этом случае регистрационный процесс приостанавливается до вступления судебного акта в законную силу, что исключает вероятность регистрации спорных прав. Вторым вариантом – отсутствие ответа от прокуратуры в установленный законом срок. В такой ситуации орган регистрации обязан продолжить процедуру, так как отсутствие правовой реакции со стороны надзорного органа не создаёт

препятствий для оформления прав. Третий сценарий предполагает получение официального ответа от прокуратуры, содержащего правовую позицию по существу. Если прокуратура указывает на допустимость совершения регистрационных действий, регистрация продолжается в обычном порядке. Однако при наличии замечаний, орган юстиции обязан их учесть, включая возможность отказа в регистрации либо инициирования дополнительных проверок.

Таким образом, взаимодействие между органами государственной регистрации и прокуратурой является системообразующим элементом в обеспечении законности и правовой устойчивости в сфере недвижимости. Указанный механизм позволяет минимизировать риски неправомерной регистрации и обеспечивает надзор за действиями как участников оборота, так и самих регистрирующих органов. В то же время остаются актуальными проблемы, связанные с правовой неопределённостью текста судебных решений, на основании которых должна производиться регистрация. В ряде случаев судебный акт не содержит точного указания на предмет прав, момент их возникновения и технические характеристики объекта, что делает невозможным однозначное исполнение [15].

Юридически безупречно составленное судебное решение, содержащее все необходимые параметры для регистрации, позволяет органу юстиции действовать строго в рамках закона и снижает вероятность возникновения правовой коллизии. В противном случае ответственность за неправильную регистрацию может быть возложена на государственный орган несмотря на то, что фактические ошибки могли быть обусловлены неполнотой судебного акта. Особенно это актуально при оформлении прав на здания и прилегающие к ним земельные участки. Отсутствие правовой ясности в отношении прав на землю ставит под сомнение правомерность владения зданием, расположенным на соответствующем участке. Таким образом, государственная регистрация в данном контексте выступает не просто технической процедурой, а действенным инструментом подтверждения законности имущественных прав,

и её эффективность напрямую зависит от качества нормативного регулирования, квалификации специалистов и координации между органами государственной власти.

Во второй главе рассмотрен институт государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ней, который выступает центральным элементом правового режима недвижимости. Подробный анализ показал, что регистрация не сводится к технической фиксации права: это публично-правовой акт, подтверждающий законность возникновения, перехода или прекращения вещных прав. Именно через регистрацию обеспечивается достоверность сведений о недвижимости и гарантируется устойчивость имущественного оборота [27].

Вместе с тем выявлены и проблемные стороны системы: коллизии между формальными документами и фактическим правовым статусом объектов, ошибки в правоприменении, неопределённость отдельных судебных актов, затрудняющая их исполнение. Несмотря на это, практика показывает, что именно регистрационные органы создают основу правовой стабильности в сфере недвижимости, а развитие цифровизации и унификация процедур направлены на минимизацию рисков и повышение доверия участников гражданского оборота. Таким образом, институт регистрации сегодня выполняет не только удостоверительную, но и правозащитную функцию, обеспечивая баланс интересов государства и частных лиц.

Глава 3 Правовой режим отдельных категорий объектов недвижимости

3.1 Природные объекты недвижимости

В контексте Гражданского кодекса РФ и законодательства об охране окружающей среды к объектам недвижимости относятся земельные участки, водные объекты и участки недр. Эти категории выступают фундаментальными природными ресурсами, неразрывно связанными с экологическим балансом и обеспечением жизни человека и общества. Земля является основой для существования экосистем и хозяйственной деятельности, в то время как водные объекты служат источником жизненно необходимых ресурсов. Недра, в свою очередь, обеспечивают доступ к полезным ископаемым и энергетическим ресурсам, которые имеют стратегическое значение для экономики. Все эти объекты в силу своей природной характеристики и прочной связи с землёй формируют основу правового института недвижимости. Их сохранение и рациональное использование отражаются как в гражданско-правовом регулировании, так и в экологических нормах, нацеленных на поддержание устойчивого развития и защиту общественных интересов.

Земельный участок представляет собой отграниченную участком земли область с установленными границами и заданным использованием. В период до 1990 года в РФ преобладало правовое поле, утверждающее государственное владение землёй, запрещавшее любые формы её передачи, включая покупку или продажу, под страхом юридических санкций. Этот механизм лишал россиян права на свободное владение и использование земель, тормозя прогресс в сфере частного предпринимательства и снижая объемы инвестиций. Со сменой экономической модели на рыночную произошла либерализация земельного законодательства, дав место новым возможностям для развития личного и коммерческого потенциала.

Концепция «земельного участка» обладает высокой степенью субъективизма. По Фридриху Савиньи, разделение земной поверхности на отдельные элементы, такие как участки, осуществляется исключительно по воле человека. Это разделение может опираться как на законодательные акты, так и на местные обычаи или специфические способы использования земли. Таким образом, маркировка конкретных участков как полей, лугов, домовладений отражает исключительно условное и изменчивое человеческое восприятие. Эта изменчивость обуславливает потенциал бесконечного деления и переопределения границ земельных участков в соответствии с развитием юридических и обыденных практик.

Следовательно, критерии определения земельных участков и процедуры их признания объектами гражданских правоотношений в значительной мере определяются правовыми нормами, установленными законодательной властью. Это правило актуально и для текущей законодательной практики в сфере регулирования прав на недвижимость.

Согласно «Прогноза долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2030 года» (разработан Минэкономразвития России), была поставлена важная задача в области правовой и идеологической реформы, направленной на пересмотр отношений в земельном сегменте и секторе другой недвижимости. В рамках этой задачи особое внимание уделяется формированию законодательных основ под переопределение понятия недвижимости, устанавливая земельный участок как основной элемент, а любое строительство на нем или его модификации рассматриваются как усовершенствования, повышающие его стоимость и функциональность (согласно разделу 4.6 упомянутой программы) [20].

Введение Земельного кодекса РФ стало начальной точкой для осуществления конкретной концепции. Законодательство о земле, в частности, п. 5 ч. 1 ст. 1 Земельного кодекса, утверждает принцип, согласно которому объекты, тесно связанные с земельными участками, подлежат одинаковым правовым судьбам, за исключением исключений, предусмотренных в

федеральных законах. Однако в процессе применения этого принципа возникло противоречие, поскольку были введены ограничения на передачу прав на землю без объектов, располагающихся на ней (согласно п. 4 ст. 35 ЗК РФ), а также закреплено право предпочтения для владельцев построек на приобретение под ними земельных участков (согласно п. 3, 5 ст. 35 и п. 1 ст. 36 ЗК РФ) [8].

Следовательно, хотя законодательство подчеркивает превосходство интересов владельцев земельных участков, нормативные акты не решают проблему обратной зависимости, при которой правовой статус объекта недвижимости определяет статус земельного участка, на котором он размещен. В то же время, «обстоятельства исторического развития собственности и недвижимости внесли ряд препятствий для воплощения концепции, согласно которой судьба земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости должна быть единой» [16].

В исследованиях указывают на ряд факторов, объясняющих сложности реализации идеи «единства объекта недвижимости» в законодательстве. Среди них выделяются: распространенность ситуаций, когда правовые режимы собственности на здания и земельные участки не совпадают; частые случаи, когда владельцы помещений лишены прав на землю под этими помещениями; а также ситуации, когда собственные объекты находятся на территориях с ограничениями по использованию или выведенные из оборота. Исходя из этих проблем и в контексте существующих экономических и юридических условий, делается заключение о проблематичности создания законодательно однозначного определения «единого объекта недвижимости».

К другой критике в адрес законодателей относится вопрос, касающийся легализации сделок с частями земельных участков. Шутова А.В. отмечает, что сегмент земельного участка не обладает статусом автономного объекта собственности. Для продажи фрагмента участка владельцу необходимо осуществить его официальное разделение, провести кадастровую переоценку для новообразованного сегмента, и лишь после этих процедур он может быть

передан новому владельцу. Таким образом, указания на оборот фрагментов земель в законодательстве следует исключить [27}. Однако суды и арбитражная практика ограничивают возможность свободного передвижения таких частей. В одном из решений Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации было отмечено, что официальная регистрация земельных участков в качестве отдельных объектов недвижимости возможна исключительно через процедуры разделения, объединения существующих участков или выделения частей с присвоением новых кадастровых номеров является достаточным основанием для его регистрации в государственном реестре прав, что создает препятствия для проведения дальнейших сделок с частями земельных участков.

В категорию объектов земельной недвижимости включаются также различные сооружения и постройки, которые не классифицируются как земельные участки. Однако, эти элементы рассматриваются как недвижимость из-за их прочной фиксации на земле, постоянного местоположения и сложности их перемещения без значительного урона их функциональности.

В категории объектов недвижимости, расположенных на участках земли, включены: земельные участки, содержащие недра, и их фрагменты, согласно статье 26 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» [25].

Недра Земли, составляющие часть земной коры и находящиеся под слоем почвы или, при ее отсутствии, под поверхностью земли и основанием водных объектов, охватывают область до пределов, до которых возможны геологические исследования и эксплуатация, как указано в преамбуле Закона о недрах [6]. В.Н. Кокин задается вопросом о причинах такого определения, объясняя, что это связано с тем, что почвенный слой является субъектом землепользования и находится под юрисдикцией земельного законодательства.

Участок недр представляет собой четко очерченное подземное пространство, которое получает статус горного отвода через процедуру

геометрической фиксации, в соответствии со статьей 7 Закона о недрах. В соответствии с основными принципами, закрепленными в Конституции России, часть 1 статьи 1.2 Закона о недрах четко определяет, что все недра в пределах государственных границ России, включая подземные пространства и заключенные в них полезные ископаемые, энергоносители и другие природные ресурсы, принадлежат государству. Это положение подчеркивает, что права на владение, пользование и распоряжение недрами делятся между федеральным центром и региональными правительствами [8].

К объектам недвижимого природного характера относятся и отдельные водные элементы. Определение водного объекта включает в себя как естественные, так и созданные человеком водоемы и потоки, а также другие типы мест накопления воды, обладающие стабильными или переменчивыми особенностями водного режима, как указано в четвертом пункте первой статьи Водного кодекса РФ. Дополняя это понимание, по второму пункту той же статьи ВК РФ, водными ресурсами являются как поверхностные, так и подземные воды, обнаруживаемые в этих объектах и доступные для использования. В пятом пункте уточняется, что под водным режимом подразумевается динамика изменения уровней воды, ее распределение по объему и течению в течение времени. В рамках этого же законодательства, право на использование водного объекта в пределах установленных норм и условий предоставляется как физическим, так и юридическим лицам, признаваемым водопользователями.

В процессе формулирования Концепции развития гражданского законодательства, касающейся вопросов недвижимости, разработчики акцентировали внимание на некорректности формулировок в действующем Законе о том, что в число недвижимых активов включаются водные пространства. В действительности, недвижимость определяется через принадлежность определенного земельного участка, а не непосредственно воды или водная поверхность, находящаяся на нём. Учитывая переменчивость геометрических и визуальных показателей водных территорий, практически

невозможно признать их полноценными объектами недвижимого имущества. В свете этого, в Концепции предложено исключение понятия «обособленного водного объекта» из перечня недвижимых ресурсов [7].

Таким образом, к категории природных недвижимых активов относится лес. В контексте недвижимости, лесные угодья являются ключевыми компонентами в структуре лесного фонда. В соответствии с основным законом РФ, лесные массивы могут находиться в государственной, муниципальной или частной форме собственности.

Согласно статье 130 Гражданского кодекса Российской Федерации: «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и всё, что прочно связано с землёй, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершённого 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 учёте порядке» [5]

3.2 Производные объекты недвижимости

Под антропогенными, иными словами, рукотворными объектами недвижимости подразумеваются имущества, возникшие в результате человеческой деятельности.

Среди таковых элементов первоочередное значение имеют архитектурные и инженерные сооружения (в правовых актах и научных

работах также применяется термин «строения», объединяющий оба эти понятия). Помимо этого, к этой категории причисляют пространства (включая жилые и коммерческие), расположенные внутри указанных объектов, которые, несмотря на своё внутреннее размещение, рассматриваются как независимые субъекты гражданского права [26].

Нормативные акты не уточняют значения терминов «здание» и «сооружение», что приводит к дебатам в научных кругах о природе этих понятий в правовом контексте. Критики утверждают, что без четкого законодательного определения здания и сооружения не являются юридически значимыми категориями, ставя под вопрос необходимость их юридического определения. Однако существуют возражения против такого подхода, указывая на специфический правовой статус, который наделен зданиями и сооружениями в рамках существующего законодательства (например, раздел о аренде зданий и сооружений в Гражданском кодексе Российской Федерации), что подчеркивает необходимость их юридического дифференцирования от прочих видов недвижимости.

О.Ю. Скворцов указывает, что «дистинкция между терминами «здание» и «сооружение» с точки зрения правовых и технических аспектов не является значимой ввиду того, что режим этих объектов недвижимости и условия их правового оборота совпадают». Таким образом, правовые эффекты от сделок с зданиями равнозначны последствиям сделок с сооружениями. Это подчеркивает отсутствие практической необходимости разграничивать данные понятия.

Как известно, в гражданском праве отсутствуют четкие определения понятий «здание» и «сооружение». Для их точного толкования юристами специалистами используются вспомогательные регламенты. Согласно Общероссийскому классификатору фондов № ОК-113-94, зданиями называют архитектурно-строительные комплексы, предназначенные для обеспечения деятельности людей (защиты от погодных условий и т.д.), обслуживания социально-культурных нужд сообщества и хранения ценностей. Сооружения

же описывают как инженерно-строительные комплексы, целью которых является обеспечение производственных процессов через выполнение определенных функций.

Определения, на которые ссылаются, не полностью отражают содержание концепции недвижимости, оговоренное в статье 130 Гражданского кодекса РФ. А именно, отсутствует упоминание о фундаментальных характеристиках недвижимости, таких как неотъемлемость от земельного участка и стационарность. В определении зданий и сооружений акцент сделан на их функциональном назначении, что может быть интерпретировано как необязательный критерий для дифференциации данных объектов от других типов недвижимости.

Определение здания, предложенное в рамках Концепции развития гражданского законодательства в отношении недвижимости, демонстрирует более продвинутый подход. В данной Концепции здание рассматривается как конструкция (новая или адаптированная), которая закреплена на поверхности земли или под ней и официально признана подходящей для эксплуатации с определенной целью, в соответствии с законом. Таким образом, авторы Концепции не проводят четкой границы между понятиями здания и сооружения, а предпочитают трактовать их через взаимосвязь друг с другом.

В контексте дифференциации архитектурных объектов одним из критических признаков выступает изолированность расположения зданий и сооружений. Этот аспект становится особенно значимым при анализе различий между такими категориями, как здания и сооружения, в отличие от помещений. Важно подчеркнуть, что помещения невозможно назвать изолированными объектами» из-за их явной привязки к более крупным структурам. Фактически, помещения представляют собой неотъемлемые части более великих, индивидуально определенных сущностей, к которым относятся здания и сооружения.

«Массовая передача помещений в частную собственность, особенно в контексте жилплощади, стала следствием активных приватизационных

процессов», – указывают С.М. Корнеев и П.В. Крашенинников. Принятие помещений в качестве автономных объектов собственности, как жилых, так и коммерческих, хоть и закреплено в законодательстве, вызывает споры среди юристов. Е.А. Суханов акцентирует внимание на сложностях, возникающих в контексте такого подхода: «Реализуемая модель предполагает только пропорциональное владение объектом в целом, выделяя использование отдельных частей согласно долевого участию, однако она не подразумевает раздельное владение частями объекта [22]. В противном случае возникают сложные для разрешения вопросы, касающиеся прав на места общего пользования или частные лестничные площадки, а также проблемы, связанные с ситуациями, когда ипотека затрагивает значительную часть строения или отдельную комнату. Такие обстоятельства могут вызвать дискуссии о признании вещных прав в отличие от обязательственных, которые, как в случае аренды, могут применяться к любым отделенным помещениям, передаваемым во временное пользование на установленных основаниях».

Тем не менее, несмотря на оправданную критику, признание жилых и нежилых помещений как отдельных субъектов имущественных прав стало значимым аспектом в российской системе права недвижимости и в целом в гражданском правообороте. Чтобы произвести модификацию в законодательном регулировании этого сектора, потребуются глубокие, однако аккуратные и обдуманные законодательные инициативы. Видимо, по этой причине в процессе формирования концептуальных подходов к развитию гражданского законодательства в сфере недвижимости, вышеупомянутая критика была отложена в сторону. Создатели концепции указали на важность включения помещений в категорию недвижимости не только из-за их критической роли в обороте, но и из стремления к детальной проработке и закреплению их правового статуса в будущем.

Очевидно, разработчики Концепции осознают двусмысленность интерпретации помещений как объектов права, признающихся в качестве независимых единиц. В тексте Концепции отмечается, что жилые и нежилые

помещения могут быть определены как отдельные единицы в гражданском обороте, представляя собой неделимые вещи. Право собственности на эти единицы, может быть, либо уже оформлено, либо подлежит оформлению в ЕГРН. Одной из ключевых проблем при рассмотрении жилых и нежилых помещений как независимых объектов недвижимости является выявление их пространственных границ, что критически важно для их классификации в качестве объектов. Дополнительно подчеркивается, что помещение отличается от здания отсутствием физической осязаемости, что позволяет классифицировать его как объект права строго в юридическом контексте.

До введения Жилищного кодекса РФ, определение термина «помещение» было ограничено формулировкой из Федерального закона «О товариществах собственников жилья» 1996 года, который теперь не действует. Согласно этому закону, помещение представляло собой отдельную часть имущественного комплекса (элемент жилой недвижимости или связанный с ней объект), имеющую границы и предназначенную для индивидуального применения в жилых, коммерческих или ином виде деятельности. Данная недвижимость могла находиться в частной, государственной или муниципальной собственности.

Современное законодательство не включает ясного определения термина «нежилое помещение». Однако его можно вывести через анализ понятия «жилое помещение», активно применяемого в юридической практике. Жилое помещение, согласно пункту 2 статьи 15 Жилищного кодекса РФ, описывается как отдельное помещение, относящееся к категории недвижимости, обеспечивающее возможность постоянного проживания благодаря соответствию принятым стандартам безопасности, санитарии и комфорта. Исходя из этого, нежилое помещение можно определить как особое изолированное пространство, также принадлежащее к недвижимости, но предназначенное для действий, не ассоциирующихся с жильём, то есть не предусматривающее постоянное пребывание людей для целей жизнедеятельности.

Однако, в рамках судебной и арбитражной деятельности, правовой статус коммерческих помещений был приравнен к статусу зданий и инженерных сооружений.

3.3 Правовые формы регулирования объектов недвижимости

Правовое регулирование недвижимости и сделок с ней опирается на множество нормативных актов. Несмотря на отсутствие в Конституции РФ прямых упоминаний «недвижимости» или «недвижимого имущества», она выступает как идейный фундамент для формирования и функционирования рынка недвижимости в рамках гражданского оборота. Ключевую роль играют положения статьи 8, устанавливающие равноправие частной, государственной и муниципальной форм собственности. Конституция также гарантирует единство экономического пространства, свободное движение товаров, поддержку конкуренции и свободу экономической деятельности, что способствует вовлечению в оборот разнообразного имущества, включая недвижимое, независимо от его формы собственности. Статья 9 Конституции закрепляет возможность частной, государственной и муниципальной собственности на землю и природные ресурсы, что является основой для включения земли, как фундаментального элемента недвижимости, в гражданский оборот. Статья 34 Конституции, в свою очередь, обеспечивает равенство всех участников гражданского оборота в их стремлении к законной предпринимательской и иной экономической деятельности, а также возлагает на государство обязанность по борьбе с монополизмом и недобросовестной конкуренцией [9].

Ключевым законодательным актом, определяющим порядок оборота недвижимости в России, выступает Гражданский кодекс РФ. Этот кодекс не только дает определение недвижимого имущества, классифицирует его и устанавливает правовой режим, но и закрепляет общие принципы совершения сделок, а также специфические нормы для отдельных видов операций с

недвижимостью. ГК РФ, будучи «центральным» и «первым среди равных» актом гражданского законодательства, предписывает, что все прочие законы, содержащие гражданско-правовые нормы, должны ему подчиняться (п. 2 ст. 3 ГК РФ). Внутри Гражданского кодекса положения о недвижимости разделены. Общая часть содержит базовые определения, устанавливает необходимость государственной регистрации прав и сделок с недвижимостью, а также определяет предприятие как объект недвижимости (ст. ст. 130-132 ГК РФ). Особенная часть кодекса посвящена конкретным правилам совершения сделок с различными типами недвижимости, например, с продажей недвижимости (ст. ст. 549-558 ГК РФ), продажей предприятий (ст. ст. 559-566 ГК РФ), арендой зданий и сооружений (ст. ст. 650-655 ГК РФ), арендой предприятий (ст. ст. 656-664 ГК РФ) и наймом жилых помещений (ст. ст. 671-688 ГК РФ).

К нормам, непосредственно регулирующим сделки с недвижимостью, следует отнести статьи 740-757 Гражданского кодекса РФ, посвященные договору строительного подряда. Значительную роль в определении понятия, правового режима и оборота недвижимости играет Земельный кодекс РФ. Земельное законодательство, в частности Земельный кодекс, устанавливает правила использования и охраны земель в Российской Федерации как фундамента жизни и деятельности людей на соответствующей территории (п. 1 ст. 3 ЗК РФ). Тем не менее, в сфере владения, пользования и распоряжения земельными участками приоритет отдается гражданскому законодательству (п. 3 ст. 3 ЗК РФ). Важно отметить, что данное правило действует лишь в том случае, если иное не предусмотрено специальными нормами земельного, лесного, водного законодательства, законодательства о недрах, об охране окружающей среды или иными федеральными законами. Примечательно, что Земельный кодекс РФ, формулируя принципы земельного законодательства, первым и важнейшим принципом называет двойственную природу земли: она является не только природным объектом и ресурсом, но и недвижимым имуществом, объектом права собственности и других прав (п. 1 п. 1 ст. 1 ЗК РФ) [8].

Регулирование оборота вещных прав, в том числе земельных, находится в ведении Гражданского кодекса РФ (ГК РФ), который устанавливает основные правила для таких сделок. При этом ГК РФ действует с учетом статуса земельных объектов, определенного Земельным кодексом РФ (ЗК РФ). Следует учитывать, что ЗК РФ имеет смешанный характер: часть его норм относится к гражданскому праву, а другая часть, устанавливающая запреты, ограничения, государственный приоритет и необходимость согласования сделок с государственными органами, носит публично-правовой характер и направлена на защиту общественных интересов. Эти публично-правовые нормы ЗК РФ могут отличаться от общих правил ГК РФ. В силу неравноправного положения сторон в земельных правоотношениях, где присутствует властное подчинение, применяется правило п. 3 ст. 2 ГК РФ. Важно разграничивать: во-первых, приоритет норм ГК РФ над нормами ЗК РФ в случае их противоречия; во-вторых, роль ЗК РФ как специального закона, который конкретизирует и развивает положения ГК РФ, в частности, путем включения значительного числа публично-правовых норм, призванных обеспечить общественные интересы при обороте земельной недвижимости.

В системе законодательства, регулирующего недвижимое имущество, значительную роль играют кодифицированные акты, такие как Жилищный, Воздушный (в части оборота воздушных судов), Лесной, Градостроительный кодексы, а также Кодекс торгового мореплавания (в части оборота морских судов). Эти документы, наряду с Гражданским кодексом РФ (ГК РФ), являются источниками права, устанавливающими правила оборота жилых помещений, лесов, многолетних насаждений, обособленных водных объектов, воздушных и морских судов, а также судов внутреннего плавания – объектов, признанных недвижимостью по ГК РФ. Их соотношение с ГК РФ подобно соотношению Земельного кодекса с ГК РФ. Учитывая комплексный, разноотраслевой характер этих кодексов, включающих как частноправовые, так и публично-правовые нормы, их правовая квалификация определяется содержанием регулируемых отношений. Кроме того, они выполняют функцию специальных

законов, конкретизирующих особенности оборота отдельных видов недвижимого имущества по отношению к общим нормам ГК РФ.

О.Ю. Скворцов утверждает: «В сфере гражданского правооборота выделяются объекты, имеющие ключевое значение для экономики нации. Для эффективного регулирования оборота данных активов, законодательство предусматривает применение специального правового режима к такому имуществу. Для достижения целей государственного регулирования, имущество особой значимости обладает статусом недвижимости как метод юридической техники».

Ввиду более комплексного характера транзакций с недвижимостью по сравнению с теми, что касаются движимой собственности, юридическая классификация определенных движимых объектов как недвижимое имущество представляет собой хорошо обоснованный метод юридической техники. Этот подход значительно облегчает юридическое управление и контроль за правовыми операциями с таким имуществом, как указано в анализе автора. Применение такого метода, по сути, является использованием юридической фикции. В качестве примера, различные виды транспортных средств, включая воздушные и морские суда, суда для плавания по внутренним водам, а также космические аппараты, которые естественным образом являются движимыми объектами из-за отсутствия постоянной связи с землей, в юридическом контексте квалифицируются как недвижимость. Юридическая классификация таким образом наделяет эти объекты статусом, который традиционно применяется к абсолютно иному классу имущества, обладающему противоположными физическими характеристиками.

Помимо объектов, упомянутых ранее, в арсенале гражданского и предпринимательского права закон признает предприятие в качестве уникальной формы недвижимой собственности – это комплекс материальных и нематериальных активов, задействованных в бизнес-процессах. Законодательство трактует предприятие как интегрированный набор объектов вещного и обязательственного права, включая не только недвижимое

имущество, но и движимые объекты. Внутри этого агрегата, активы, первоначально классифицируемые как движимое имущество, рассматриваются как составляющие недвижимости. Этот статус сохраняется до момента, когда данные активы перестают быть функционально связаны с предприятием как с единым имущественным комплексом.

Таким же образом, права обязательств, как компоненты бизнеса в форме имущественного агрегата, интегрируются в структуру недвижимости, становясь ее неотъемлемой составляющей. Даже самый убежденный оппонент в вопросе квалификации имущественных прав как субъектов собственности, профессор В.А. Дозорцев, приходит к выводу, что «исключительно в контексте предприятия, как единого целого, его обязательственные права и задолженности, а также исключительные права могут рассматриваться как включенные в объект права собственности. Когда же рассматриваются отдельно, права требования и другие не материальные права не относятся к категории объектов права собственности».

В.С. Ем подчеркивает, что с правовой точки зрения, коммерческое учреждение представляет собой не разделяемый на части комплекс имущества. Разделение и последующая продажа элементов актива учреждения не позволяет частично передать такие важные аспекты как бренд, клиентскую базу, репутацию и прочее. В контексте продажи бизнеса в его полном объеме, включая все неосновные активы, обеспечивается передача всех нематериальных активов, а также сохранение предпринимательской деятельности и рабочих мест для сотрудников.

Так, законодательство применяет правовую конструкцию, присваивая характеристики недвижимости объектам, которые фактически не имеют неотъемлемой связи с землей. Это происходит через признание такого имущества недвижимым, несмотря на отсутствие у него свойств, присущих земельным участкам. В ситуации с превращением долговых обязательств и эксклюзивных прав в элементы недвижимости, закон вводит комплексный механизм: сперва интегрируя эти права в активы предприятия, что

автоматически делает их объектами вещных прав, происходит последующее их преобразование в недвижимость, создавая сложную юридическую фикцию.

Передача прав владения предприятием в рамках российского законодательства может осуществляться на основании вещных прав. Как подчеркивал К.И. Скловский, права требования, воспринимаемые как нематериальные объекты права, могут подпадать под действие вещного права, рассматриваясь как физические объекты. В результате этого долговые обязательства и исключительные права, входящие в состав предприятия, осуществляют свой оборот в соответствии с нормами, регулирующими движение вещных прав. В этом случае происходит осознанное пренебрежение должностно-правовым характером данных прав, требующим соблюдения отличительных от вещных права принципов передачи.

Особенности правового статуса недвижимости определяются, в первую очередь, необходимостью государственной регистрации прав на такое имущество и заключаемых с ним договоров, как предусмотрено законодательством. Однако характеристики правового режима недвижимости не ограничиваются только этим. Они также включают правила, касающиеся возникновения, изменения и прекращения прав собственности и сделок с недвижимостью. В определённых обстоятельствах, правила касательно обращения недвижимости в правовом поле более строгие, чем для движимых объектов, принимая в расчет их участие в гражданском обороте. В частности, в некоторых случаях закон может установить полный запрет на передачу недвижимости из одних рук в другие. Наглядным примером является положение п. 2 ст. 12 Кодекса торгового мореплавания РФ, согласно которому суда с ядерными реакторами должны быть исключительно государственной собственностью.

Важно подчеркнуть, что правила, регулирующие недвижимость, не являются универсальными для всех типов объектов данного класса. Наблюдается значительное разнообразие в нормативном регулировании различных категорий недвижимости. Это особенно проявляется при

сопоставлении недвижимости, получившей такой статус из-за своих природных характеристик, с той, которая считается недвижимой вследствие законодательных актов. В основе этого различия лежат природные атрибуты, присущие объектам, рассматриваемым как недвижимость по правовой конструкции (искусственная недвижимость), что делает неприменимыми к ним некоторые принципы, касающиеся естественной недвижимости.

Принцип регистрации земельной недвижимости основан на фиксации объектов в соответствии с их географическим расположением. Ввиду их мобильности и функционального назначения, объекты, такие как суда (морские, речные) и воздушные, а также космические аппараты, не могут быть зарегистрированы традиционным способом. Их перемещения обуславливают необходимость разработки специфических критериев для регистрационных процессов. Следовательно, Закон о государственной регистрации прав на недвижимое имущество исключает из своей юрисдикции указанные выше категории имущества, зафиксировано в первом параграфе четвертой статьи. Таким образом, регистрационные механизмы для таких подвижных объектов регламентируются иными правилами, значительно отличаясь от тех, что применимы к стационарной недвижимости. Следует отметить, что государственная регистрация служит определяющим фактором, придающим мобильному имуществу в определенной степени статус недвижимости через расширение на него соответствующего правового режима.

Таким образом, необходимо подчеркнуть, что гражданско-правовой режим недвижимости не представляет из себя никоим образом полностью решенный вопрос. Он как раз относится к вопросам, которые требуют постоянного уточнений, разъяснений в связи с возникающими ситуациями и изменениями в социально-экономической жизни страны.

В последние годы идет уточнение некоторых моментов обращения с недвижимостью:

благодаря Федеральному закону от 25 декабря 2023 г. № 682-ФЗ, возможности использования материнского капитала расширились:

теперь его можно использовать для реконструкции домов блокированной застройки, включая таунхаусы и дуплексы;

- введены специальные нормы, регулирующие процесс передачи жилья участникам долевого строительства. Эти временные правила, действующие до конца 2024 года, установлены Постановлением Правительства РФ № 2380 от 29 декабря 2023 года. Документ детализирует порядок уведомления дольщиков о готовности объекта, процедуры переноса сроков сдачи и действия застройщика при выявлении дефектов;
- с 1 марта 2023 года произошли существенные изменения в доступности персональных данных собственников недвижимости. Согласно Федеральному закону от 14 июля 2022 г. № 266-ФЗ, информация о Ф.И.О. и дате рождения владельцев больше не содержится в общедоступных выписках из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). Третьи лица теперь могут ознакомиться с этими сведениями только в том случае, если в ЕГРН имеется специальная запись о согласии самого собственника. Без такого согласия доступ к персональным данным предоставляется лишь ограниченному кругу лиц и органов, перечень которых установлен законодательством. К таким лицам, например, относятся правообладатели соседних земельных участков, собственники комнат в коммунальных квартирах, а также участники долевого строительства и застройщики, в соответствии с положениями Федерального закона от 31 июля 2023 г. № 397-ФЗ. Доступ к сведениям о правообладателе недвижимости может быть предоставлен нотариусом при условии, что такая информация требуется для обеспечения защиты прав и законных интересов заявителя;
- с начала осени 2023 года (с 1 сентября) действуют обновленные критерии, позволяющие классифицировать строения и сооружения как вспомогательные объекты. Эти критерии, утвержденные

Постановлением Правительства РФ № 703, включают три группы условий, которым объект должен удовлетворять хотя бы по одному пункту. Критерии применяются и к объектам, построенным до их утверждения. Из-за широкой трактовки критериев, вероятно, будут внесены уточнения.

Анализ правового режима отдельных категорий недвижимости показал, что внутри этой обширной группы объектов существует значительное разнообразие: от природных ресурсов до искусственно созданных сооружений и юридических конструкций. Каждая из категорий имеет свои особенности правового статуса и требует специфического регулирования. Земельные участки и недра тесно связаны с публичными интересами и экологической безопасностью; здания, помещения и машино-места обеспечивают функционирование хозяйственного оборота; а юридические фикции, вроде признания воздушных и морских судов или предприятий недвижимостью, служат инструментом упрощения регулирования и интеграции различных объектов в единую систему гражданского права.

Современная редакция Гражданского кодекса РФ и сопутствующие законы демонстрируют стремление законодателя к унификации подходов, но вместе с тем выявляют и проблемные зоны. Совершенствование гражданско-правового режима недвижимости требует решения проблем, связанных с необходимостью защиты прав, исключением из оборота участков, не подлежащих регистрации, и оптимизацией процесса регистрации, путем улучшения законодательства через четкие определения объектов, расширения перечня регистрируемых прав и совершенствования процедур, что приведет к стабильности оборота и защите интересов собственников.

Заключение

Проведённое исследование показало, что институт недвижимости в российском гражданском праве представляет собой сложную и многослойную систему, где пересекаются исторические традиции, современные экономические реалии и публичные интересы. Рассмотрение природы недвижимости как объекта гражданских прав позволило выделить ключевые признаки и юридические критерии, на основе которых формируется её правовой статус. Особое значение приобретают новеллы последних лет: признание помещений и машино-мест самостоятельными объектами, закрепление понятий предприятия и единого недвижимого комплекса, а также введение в ГК РФ главы 6.1 «Недвижимые вещи». Всё это существенно расширяет рамки правового регулирования и создаёт новые условия для гражданского оборота.

Не менее значимым элементом является государственная регистрация прав и сделок с недвижимостью. Она выступает не просто процедурой фиксации данных, а публичной гарантией законности и достоверности имущественных отношений. Анализ практики показал, что именно регистрация обеспечивает устойчивость оборота, защищает права добросовестных участников и снижает риски правовой неопределённости. При этом выявленные проблемы – технические ошибки, противоречия документов, недостаточная согласованность судебных актов – указывают на необходимость дальнейшего совершенствования регистрационных процедур.

Изучение правового режима отдельных категорий объектов подтвердило, что единый термин «недвижимость» охватывает весьма разнородные явления: природные ресурсы, инженерные сооружения, помещения, машино-места, а также объекты, признанные недвижимостью в силу юридической фикции. Для каждой из этих категорий характерен свой баланс интересов, особые ограничения и требования. Современное законодательство стремится выстроить согласованную систему, но в ряде

случаев сохраняются коллизии и дискуссионные вопросы, особенно в сфере соотношения прав на земельные участки и расположенные на них объекты.

Развитие законодательной базы должно быть направлено на решение существующих проблем:

общие проблемы защиты прав собственников: недостаточная защита прав собственников и их уязвимость перед незаконными действиями; сложности в обеспечении безопасности прав владельцев недвижимости от противоправных посягательств; необходимость усиления гарантий прав собственников и предотвращения их нарушения;

проблемы с определением объектов недвижимости: неопределенность законодательных критериев для отнесения некоторых объектов к недвижимости; несовершенство законодательства в части идентификации и классификации объектов недвижимости. Например, не все должным образом оформленные машино-места и части зданий признаются объектами недвижимости, существуют трудности с признанием некоторых машино-мест и частей зданий, даже если они оформлены по всем правилам, в качестве объектов недвижимости;

проблемы с законодательством о правах и их регистрации: недостаточное законодательное регулирование определения и регистрации некоторых прав; пробелы в законах, касающиеся установления и фиксации определенных прав; отсутствие ясности в законодательстве относительно некоторых видов прав и порядка их регистрации;

проблемы с правовым регулированием сделок с недвижимостью: отсутствие четких правил для проведения сделок с недвижимостью, что порождает споры; недостаточная регламентация сделок с недвижимостью, ведущая к возникновению правовых конфликтов; неясность правовых норм, регулирующих операции с недвижимостью, что является причиной споров.

Основные шаги в решении данных проблем должны касаться следующих направлений: устранение неясностей в определении объектов недвижимости, подлежащих регистрации, и расширение их списка для охвата всех значимых объектов; решение проблемы излишней бюрократии в процессе регистрации путем упрощения процедур и внедрения современных технологий; необходимость регистрации не только прав собственности, но и других прав, влияющих на недвижимость, для обеспечения полной прозрачности и защиты интересов всех сторон; усиление контроля за регистрацией для предотвращения мошеннических действий и обеспечение эффективной защиты прав собственников от незаконных сделок. В целом можно заключить, что развитие института недвижимости в российском гражданском праве идёт в направлении систематизации и унификации. Новые главы Гражданского кодекса, посвящённые недвижимым вещам и вещным правам на здания, помещения и машино-места, демонстрируют стремление законодателя к созданию более цельного и понятного регулирования.

Поддержание баланса между интересами государства, общества и частных собственников остаётся ключевой задачей, от успешного решения которой зависит правовая стабильность и экономическая эффективность всего оборота недвижимости.

Список используемой литературы и используемых источников

- Анисимов А.П. Гражданское право России. Особенная часть в 2 т.: учебник / А.П. Анисимов, М.Ю. Козлова, А.Я. Рыженков, С.А. Чаркин; под общ. ред. А.Я. Рыженкова. - М.: Юрайт, 2021. – Т. 2. – 255 с.
- Айгушева Ю.В. К теории отчуждения недвижимой вещи // Труды Академии права и управления. – 2023. – № 2. – С. 45–57.
- Войцешко А.М. Вещно-правовые способы защиты права собственности на недвижимое имущество / А.М. Войцешко // Уральский научный вестник. – 2022.С.15-20
- Горбунов М.А., Кулаков В.В., Левушкин А.Н. Недвижимое имущество в гражданском праве и сделки с ним // Монография. – М. [и др.]: Издательство: ООО «Издательство Прометей», 2021. С.447-468
- Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ ((ред. от 31.07.2025) // Собрание законодательства РФ, 05.12.1994, № 32, ст.
- Закон РФ от 21.02.1992 № 2395-1 (ред. от 31.07.2025) «О недрах» // Собрание законодательства РФ, 06.03.1995, № 10, ст. 823.
- Зенин И.А. Гражданское право. Общая часть: учебник для вузов / И.А. Зенин. - М.: Юрайт, 2022. – 489 с.
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 06.12.2021) (с изм. и доп., вступ. в силу с 17.12.2021) // Собрание законодательства РФ, 29.10.2001, № 44, ст. 4147.
- Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) [Электронный ресурс] // URL: <http://www.pravo.gov.ru>, 04.07.2020.
- Концепция развития гражданского общества в 2021–2025 годах. Утверждена Указом Президента от 04.03.2021 г. № УП-6181// СПС Консультант Плюс
- Коренская М.В. Особенности сделок купли-продажи жилой недвижимости с участием несовершеннолетних / науч. рук. М. В. Токмовцева // Детство –

территория безопасности: сб. материалов конф. / Департамент образования и науки г. Москвы, Гос. автоном. образоват. учреждение высш. образования г. Москвы «Моск. гор. пед. ун-т» (ГАОУ ВО МГПУ); – Москва, 2022. – С. 44-48. – ISBN 978-5-6047895-1-3.

пределение Верховного Суда РФ от 30.09.2015 № 303-ЭС15-5520 по делу № А51-12453/2014 [Электронный ресурс] // URL:

пределение Верховного Суда РФ от 09.09.2016 № 391-ПЭЖ16 по делу № А32-

бзор судебной практики по спорам, связанным с реконструкцией, переустройством и перепланировкой помещений в многоквартирном доме. Утверждён Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 13 декабря 2023 г., https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_464516/

остановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Бюллетень Верховного Суда РФ, № 8, август, 2015.

остановление Президиума ВАС РФ от 24.09.2013 № 1160/13 по делу № А76-1598/2012 [Электронный ресурс] // URL:

остановление Президиума ВАС РФ от 17.01.2012 № 4777/08 по делу № А56-3

остановление ФАС Московского округа от 03.03.2014 № Ф05-17265/2013 по д

остановление ФАС Центрального округа от 18.02.2009 № Ф10-6202/08(2) по делу № А14-2154-2008/55/11[Электронный ресурс] // URL:

<http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=APV>. Учебная и научная литература

Прогноз долгосрочного социально-экономического развития Российской 0

А

4

Федерации на период до 2030 года (разработан Минэкономразвития России). Утвержден Распоряжением Правительства РФ от 06.10.2021 №2816-р // СПС Консультант Плюс

Коловский К. И. Собственность в гражданском праве. Москва. Юрайт. 2024. –

уханов Е.А. (отв. ред.) Гражданское право: учебник: в 4 т. Т. 1: Общая часть; Т.

Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ (ред. от 26.12.2024) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.09.2021) // Собрание законодательства РФ, 29.07.2002, № 30, ст. 3018.

Федеральный закон от 30.12.2012 № 302-ФЗ (ред. от 04.03.2013) «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ, 31.12.2012, № 53 (ч. 1), ст. 7627.

Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (ред. от 31.07.2025) // СПС Консультант Плюс.

Амидулина Ф. И. Сделки с недвижимостью // учебное пособие Петрозаводск: МЦНП «Новая наука», 2022. – 109 с.

Утова А.В. Мошенничество в сделках с недвижимостью // Интернаука: электрон. научн. журн. 2022. № 45(268). С. 49-52.