

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

Институт права
(наименование института полностью)

Кафедра «Гражданское право и процесс»
(наименование)

40.03.01 Юриспруденция
(код и наименование направления подготовки/специальности)

Гражданско-правовой
(направленность (профиль) / специализация)

ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА
(БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА)

на тему «Недвижимость как объект гражданских прав»

Обучающийся Ю.Е. Мотовилова
(Инициалы Фамилия) (личная подпись)

Руководитель Л.В. Стародубова
(ученая степень (при наличии), ученое звание (при наличии), Инициалы Фамилия)

Аннотация

Выпускная квалификационная работа выполнена на актуальную тему «Недвижимость как объект гражданских прав».

Цель данного исследования – проанализировать понятие недвижимого имущества как объекта гражданских прав.

Задачи исследования предопределили структуру работы. Выпускная квалификационная работа состоит из: введения, трех глав, разделенных на параграфы, заключения и списка используемой литературы и используемых источников.

Во введении обоснована актуальность темы исследования, определены цель, задачи выпускной квалификационной работы, объект и предмет исследования, иные обязательные элементы. Первая глава посвящается теоретическим основам правового режима недвижимого имущества, где рассмотрена история становления и развития института недвижимого имущества, понятие и признаки недвижимости, а также классификация вещных и иных прав на недвижимость. Во второй главе анализируются виды объектов недвижимости, в том числе, традиционные и производные объекты недвижимости. В третьей главе рассматриваются понятие, порядок и основания государственной регистрации недвижимости.

В заключении отражены основные выводы по итогам исследования.

Общий объем выпускной квалификационной работы составляет 66 листов, список использованной литературы состоит из 64 пунктов.

Оглавление

Введение.....	3
Глава 1 Недвижимое имущество как объект гражданского права в РФ	8
1.1 Возникновение и развитие института недвижимого имущества.....	8
1.2 Понятие и признаки недвижимости	13
1.3 Классификация вещных и иных прав на недвижимое имущество	18
Глава 2 Виды объектов недвижимого имущества	24
2.1 Традиционные объекты недвижимости (земельные участки, участки недр, водные объекты, леса, многолетние насаждения).....	24
2.2 Производные объекты недвижимости (здания, сооружения, жилые помещения, имущественные комплексы)	29
Глава 3 Понятие, порядок и основания государственной регистрации недвижимости.....	38
3.1 Определение и процедура государственной регистрации недвижимости.....	38
3.2 Основания государственной регистрации и отказа в государственной регистрации	47
Заключение	54
Список используемой литературы и используемых источников.....	58

Введение

Объекты недвижимого имущества справедливо имеют большое влияние на гражданские правоотношения практически в любой сфере жизни, поскольку занимают центральное место в системе материальных благ как отдельного гражданина, его семьи, так и отдельной социальной группы, общества в целом. Иными словами, институт недвижимости определяет сущность экономических и правовых отношений в обществе и государстве.

Следовательно, в системе объектов гражданских прав основное место отведено недвижимости, которая при этом рассматривается как система взаимосвязанных элементов.

Гражданский оборот в современной России характеризуется большой динамичностью и основан на активном использовании многих гражданско-правовых средств и институтов, в числе которых институт вещного права на недвижимость. Однако соответствующие правовые институты, не лишены противоречий, особенно, это касается системы ограниченных вещных прав.

Проведение правовой реформы в последние годы обусловили принятие на федеральном уровне многочисленных изменений в регулировании правового режима различных объектов имущественных прав, в т.ч., недвижимости, которые не были до настоящего дня объектом комплексного и полноценного теоретического исследования, а существующие работы в определенной мере утратили актуальность. Тем не менее, проблемы, связанные с особенностями участия недвижимости в современном гражданском обороте, отнюдь не уходят на второй план, и даже наоборот, являются острыми, постоянно порождая споры в среде теоретиков, а также отдельные проблемы в судебной практике.

Необходимо отметить, что на данном этапе развития отечественного права нет четких границ в вопросах регулирования отдельных объектов недвижимости. Между такими отраслями российского законодательства, как гражданское, жилищное, земельное, налоговое право и т.д., наблюдается

взаимное проникновение норм, способов и методов регулирования, детерминированное потребностями развития института недвижимости. Кроме того, помимо федеральных законов, некоторые аспекты возникновения и прекращения прав на недвижимое имущество регулируются также и на региональном уровне, что еще больше усложняет правоприменение.

Вопросы правового режима недвижимости, вещных прав на такое имущество, различных сделок в отношении недвижимости и их правового режима в разное время исследовались многими специалистами, тем не менее, в условиях подготовки в нашей стране Росреестром масштабных изменений в данной сфере в части совершенствования законодательства о недвижимом имуществе [45], требуется научный анализ существующего правового регулирования с целью выявления и характеристики имеющихся в нем проблем. Однако данные вопросы комплексного исследования в настоящее время не имеют.

Сказанным обуславливается многогранный интерес к исследованию данного вопроса.

Цель данного исследования – проанализировать понятие недвижимого имущества как объекта гражданских прав.

Для достижения цели исследования нами были определены следующие задачи:

- рассмотреть недвижимое имущество как объект гражданского права в Российской Федерации;
- дать характеристику традиционных и производных видов объектов недвижимого имущества;
- проанализировать понятие, порядок и основания государственной регистрации объектов недвижимого имущества.

Объектом исследования выступают общественные отношения, касающиеся гражданско-правового режима недвижимого имущества как объекта гражданских прав.

Предмет исследования представляет собой нормативно-правовые акты, регламентирующие институт недвижимого имущества, его оборот, особенности регистрационных действий с недвижимостью, а также отдельные иные вопросы, касающиеся объекта исследования.

Сложно определить степень разработанности темы исследования, поскольку с одной стороны написано большое количество научных работ, рассматривающих те или иные аспекты правового регулирования института недвижимости, такими учеными-правоведами, как Н.В. Диаковская, С.Г. Ким, С.А. Липски, О.В. Макаров, А.Я. Рыженков, С.Ю. Стародумова, Н.Ю. Шеметова др.; с другой стороны среди множества проведенных исследований по многим вопросам, как теоретического, так и практического характера, учеными не выработано единого мнения.

Информационную базу исследования составили статистические, судебно-правовые и другие информационные источники, научные публикации, законодательные акты.

Источники эмпирических данных, используемые в работе: нормативно-правовые источники РФ, учебники, научные журналы и статьи, справочные данные сети Internet-сайтов. Стоит отметить, что для правильного понимания сущности и порядка осуществления регистрационных процедур потребовалось также проанализировать формы документов, предоставляемых для государственной регистрации в уполномоченные органы, установленные в качестве обязательных для заявителей.

Общей методологической основой исследования явились современные научные методы, в том числе диалектико-материалистический метод научного познания, функциональный, системный методы; специальные методы правового исследования: сравнительного правоведения, формально-юридический метод. Кроме того, были использованы сведения, полученные в иных отраслях знания - социологии, отраслевых юридических науках.

Нормативную основу исследования составили анализ правовых первоисточников (Конституция Российской Федерации, Гражданский,

Жилищный и Земельный Кодексы Российской Федерации, а также иные федеральные законы), исследование прецедентов судебной практики, анализ и обобщение научной и периодической литературы, систематизация и дополнение использованного материала.

Научная и практическая значимость настоящего исследования связана с тем, что выводы, изложенные в настоящей выпускной работе, будут полезны в качестве методической основы для научных разработок проблем недвижимости в будущих исследованиях, а также ряд озвученных предложений можно использовать в ходе непосредственной подготовки законотворческих инициатив.

Данная работа состоит из введения, 3 глав, заключения и списка используемой литературы и используемых источников.

Глава 1 Недвижимое имущество как объект гражданского права в РФ

1.1 Возникновение и развитие института недвижимого имущества

В условиях современного миропорядка наличие института недвижимости, в той или иной интерпретации данной категории, характерно для правовых систем практически любого государства, поскольку недвижимое имущество как в правовом, так и в экономическом плане, выступает в качестве основного, фундаментального объекта права собственности.

В юридической литературе недвижимость рассматривалась в историческом аспекте такими отечественными и зарубежными цивилистами дореволюционного периода, как Л.А. Кассо, Д.И. Мейер, Г. Ф. Шершеневич и т. д. В современных исследованиях данный вопрос рассматривался в работах О.М. Козырь, Е. Ю. Фроловой, Н. Ю. Шеметовой и др.

Впервые недвижимость как правовая категория была определена еще в Римской империи. Так, Е.Ю. Фролова указывает, что «в классический период развития Империи в римском праве на основании сформировавшегося понятия вещей, включающего в себя помимо материальных предметов также и юридические отношения и права, произошло и деление этих вещей на движимые и недвижимые» [60]. К недвижимости были отнесены земельные участки в неразрывной связи с пространством, расположенным под и над земельным участком, а также все объекты, не отделимые от земли без причинения ущерба: насаждения, посевы, и постройки. Было выработано общее правило, гласившее что «сделанное над поверхностью следует за поверхностью» [18, с. 3]. В учебной литературе подчеркивается, что для обозначения права на участок и все объекты, находящиеся на нем, римляне использовали выражение «*res soli*», что в переводе с латинского означает «принадлежность» [44, с. 82].

В эпоху домината разграничение вещей на движимые и недвижимые стало более четким, что отразилось в принятии специальных правил, обеспечивающих публичность сделок, а также в установлении специальных прав на недвижимость: суперфиций (право застройки), эмпфитевзис (наследуемое отчуждаемое право владения и пользования чужой землей на возмездной основе), оброчные земли (наследуемая аренда). Позднее, в результате развития института недвижимости, в римском праве также формируется понятие сервитута, и, кроме того появляются прецеденты залога недвижимости.

Итак, большинством ученых признается, что именно в римском праве впервые были определены довольно четкие критерии признания недвижимостью, была разработана система имущественных прав, которые в последующем были положены в правовую основу формирования представлений о недвижимости в других государствах. Однако очевидно, что развитие института недвижимости у различных народов в силу географических, социокультурных и других факторов, имело свои особенности, которые выразились в различном понимании сущности понятия недвижимых вещей, расхождении конструкций недвижимости и т. д. В рамках данного исследования мы более подробно рассмотрим развитие института недвижимого имущества в истории отечественного права.

В Древней Руси под недвижимым имуществом, как и в римском праве, понималась в первую очередь земля, а все, что на этой земле находилось входило в состав земельного участка. Кроме того, имущественные права лежали в области публичного права, поскольку земля признавалась владением общины. Лишь в XI веке была издана «Русская правда», в которой постепенно появляются первые нормы об охране прав объектов, связанных с землей [1].

Сам же обобщающий термин в этот период в использовании не обнаруживается. Первоначально понятие «недвижимость» в памятниках права не фигурировало: древним законодателем использовались понятия «земля», «строения» и пр., имея в виду физическую сущность таких объектов как

капитальных объектов, которые неразрывно связываются с землей, только в таком качестве представляя повышенную имущественную ценность. Появление же абстрагированных юридических терминов (недвижимость, владение и др.) – это результат эволюции группы взаимосвязанных правовых институтов и свидетельствует о придании явлениям свойства всеобщности.

В период феодальной раздробленности на территории большинства княжеств отмечается застой в законодательстве. Однако в этот же период была издана «Псковская судная грамота», предусматривавшая основания приобретения права собственности: наследование, передача по договору, истечение срока давности владения и др. К перечисленным добавляются иные вещные права на недвижимость: к примеру, залоговое право и кормля, то есть временное пользование чужой собственностью, для пережившего супруга до его смерти или заключения нового брака [63].

В период с конца XV до XVII веков, в связи с образованием единого Русского государства и его развитием, был издан целый ряд судебников, согласно которым основным субъектом собственности по-прежнему остается государство, иными субъектами указаны коллективные собственники (монастыри, община и др.) и физические лица. Кроме того, определяются две основные формы частной земельной собственности: вотчинное и поместное землевладение. При этом вотчины приобретаются: купленная вотчина - покупкой, родовая - по наследству, выслуженная - за верную службу; а поместье получают только за службу. Ю. А. Шестаков отмечает, что на праве собственности земля могла принадлежать лишь феодальным сословиям - церкви, дворянам и боярам, вещное право на землю горожан и государственных крестьян определялось законом как владение [63, с. 61]. В связи с установлением крепостного права в 1597 году, массово были закреплены земли за помещиками, что было зафиксировано в специальных крепостных книгах.

Большинство исследователей первое использование термина «недвижимое имущество» связывают с Указом Петра I «О порядке

наследования в движимых и недвижимых имуществах» 1714 г., известным также как Указ о единонаследии [3, с. 93]. Однако, хоть в данном документе и использован термин «недвижимое», определение его отсутствовало: вещи признавались недвижимыми в зависимости от возможности их перемещения без повреждений и без уменьшения ценности. Следует отметить, что после принятия Указа о единонаследии различие между такими категориями, как вотчина и поместье было сглажено.

Интенсивным ростом промышленности и торговли обусловлена окончательная дифференциация имущества на движимое и недвижимое, определенная в Своде законов Российской империи 1835 г. К объектам недвижимого имущества данным Сводом были отнесены земли: населенные и ненаселенные (порожные земли), и «всякие» угодья, дома, строения и пустые дворовые места, деревни в целом, лавки, фабрики и заводы. Позднее к недвижимости были также причислены железные дороги, водоемы и полезные ископаемые, содержащиеся в недрах. Ю.А. Шестаков отмечает, что система вещного права на данном историческом этапе включала в себя институты владения, собственности, сервитута и залога. Автор в то же время считает, что на практике право собственности продолжало носить феодальный, сословный характер, а право распоряжения дворянской собственностью было ограничено правом обратного выкупа имения прежним владельцем в течение трех лет, гарантией получения им преимущества при покупке имения, а также введением в 1845 г. майоратов, исключенных из гражданского оборота [63, с. 128].

В целом, как отмечает Е. Ю. Фролова, «отечественное право дореволюционного периода различало недвижимость «по природе»: земельные участки, строения, фабрики, заводы и т. д.; и «по назначению, принадлежности»: все движимые вещи, неразрывно присоединенные к недвижимости, а также предметы, помещенные на недвижимости для ее обслуживания и эксплуатации» [60].

Система правового регулирования оборота недвижимого имущества претерпела кардинальные перемены в результате революции 1917 г. В молодом советском государстве выделение категории недвижимости было отвергнуто, а «по Конституции (Основному Закону) СССР 1936 г. государственная собственность являлась исключительной на землю, недра, воды, леса и др., признавалась кооперативно-колхозная форма собственности, при этом продуктивная земля была государственной» [61, с. 35].

Таким образом, в советском гражданском законодательстве отсутствовала категория недвижимого имущества. Однако реальное существование правоотношений, касающихся недвижимого имущества, предопределило появление некоторых самостоятельных отраслей права (к примеру, о недрах). Кроме того, Е.Ю. Фролова указывает, что «при отсутствии права собственности на землю был создан особый правовой режим для строений, близкий к режиму недвижимости» [60]. «Гражданский кодекс РСФСР 1964 г. содержал немногочисленные нормы, выделявшие право собственности на недвижимость и совершения сделок с ней в отдельные правовые институты (личная собственность на жилой дом, договор купли-продажи жилого дома или дачи)» [60].

Возобновление дифференциации вещей на движимые и недвижимые в отечественном праве наблюдается уже только с 90-х годов прошлого столетия.

В результате эволюции, в современном российском законодательстве, в том числе, в нормах ГК РФ, недвижимость получила также закрепление своего особенного правового режима. Здесь можно обнаружить как отдельные положения, которыми регламентируются общие вопросы статуса недвижимости, так и отдельные аспекты вовлечения ее в гражданский оборот.

На современном же этапе в ст. 130 ГК РФ [4] перечислены различного рода объекты недвижимости в первую очередь, такие, которые называются в данном качестве ввиду прочной связи с другими объектам, ввиду которой их изъятие или перемещение в пространстве возможно только с причинением существенного ущерба их физическому назначению, а также некоторые иные

объекты, не наделённые аналогичным качеством, но по решению законодателя наделенные качеством недвижимого имущества. Важную роль в этом вопросе играет и недавно принятая гл. 6.1 ГК РФ, призванная обобщить и закрепить правовой режим отдельных видов недвижимых вещей в законе.

Обобщая выше сказанное, можно сделать вывод о том, что на протяжении всей истории развития российской правовой системы законодательно не было дано ни одного четкого определения понятия недвижимого имущества, а интерпретация содержания недвижимости как правовой категории в той или иной мере основывалась на положениях римского права и на различных отрезках времени осуществлялась посредством определения некоторых признаков объектов недвижимости. В контексте исторического развития общества и государства, в правовой системе имели место как отказ, так и признание дифференциации вещей на движимые и недвижимые, не раз менялись взгляды и на то, какие вещи следует относить к первой категории, а какие ко второй.

Дальнейшее развитие института недвижимого имущества в истории отечественного права относится к современному этапу и реализуется через законодательное установление правового статуса недвижимости, который будет рассмотрен нами в следующем параграфе.

1.2 Понятие и признаки недвижимости

Чтобы наиболее полно проанализировать особенности правового регулирования отношений в сфере недвижимости на современном этапе развития российской правовой системы, следует подробно изучить саму сущность понятия недвижимости, выявить признаки отнесения вещей к категории недвижимых, определенные в действующем законодательстве.

Известно, что недвижимость имеет огромное значение в жизни общества. Ее принято перечислять в ряду цивилистических объектов, которые регламентируются наиболее тщательно, как в вопросах установления его

правового статуса, так и применительно к порядку перехода прав на такое имущество при его отчуждении. Однако необходимо отметить отсутствие концептуального понимания недвижимости, которое бы объединяло всех ученых в рамках единого толкования. В результате этого существует и развивается множество различных толкований недвижимости, а также признаков, присущих ей.

В частности, в экономической литературе идет речь о специфических признаках недвижимости, которые интересуют данную науку и данную сферу человеческой деятельности [14, с. 16].

Недвижимое имущество обладает экономическими признаками: ликвидность; многообразие различных комбинаций по закреплению вещных прав на объекты, а также распределения доходов от обладания ими; легальное регулирование отношений по участию таких объектов в гражданских правоотношениях; установление различных правовых режимов налогообложения, а также различных особенностей определения налогооблагаемой базы в отношении разных таких объектов, относящихся к заранее обозначенным законодателем категориям.

Между тем, несмотря на положительные аспекты подобной характеристики, приходится признавать, что эти признаки обоснованно критикуются.

Во-первых, выделяются и более ликвидные разновидности имущества, например, имеющие абсолютную ликвидность деньги.

Во-вторых, различные комбинации вещных прав также не выделяют ее в качестве специфического объекта, так как присуща и другим объектам в неменьшей мере.

Что касается правового толкования, то здесь также существует достаточно большая палитра мнений.

Так, в некоторых источниках обосновывается «юридическая» концепция «трактовки недвижимости, представители которой придают

ключевое и наиважнейшее значение при определении сущности недвижимости акту государственной регистрации» [26].

Между тем, нельзя не сказать, что «в литературе в достаточном количестве представлены точки зрения, критикующие «юридическую» концепцию недвижимости» [1, с. 26].

Более того, даже в судебной практике констатируется, что «осуществление государственной регистрации прав на вещь не является обязательным условием для признания ее объектом недвижимости» [32].

Анализ нормативного регулирования показывает, что законодатель не разграничивает между собой такие понятия, как «недвижимое имущество», «недвижимая вещь» и «недвижимость». Наука же не обладает единодушием по этому вопросу. Некоторые специалисты солидаризируются с законодателем в синонимичности этих понятий. Другие – считают, что данные понятия не тождественны и в совокупности представляют собой определенную систему, значимую для раскрытия содержания гражданско-правового режима недвижимого имущества. К примеру, А. Зрелов называет недвижимое имущество обобщающей категорией [13].

Несколько иную точку зрения имеют А.А. Смагин и О.С. Орлова, интерпретирующие понятия «недвижимое имущество» и «недвижимость» как взаимосвязанные технические и правовые понятия, в совокупности, раскрывающие категорию «недвижимая вещь». При этом недвижимое имущество указанными авторами рассматривается как объект, подлежащий кадастровому учёту, т.е. техническое понятие, тогда как недвижимость представляется правовым понятием и представляет собой объект государственной регистрации прав [52].

Можно привести еще множество вариаций соотнесения рассматриваемых понятий, причем ряд ученых предлагает исключить то или иное понятие из действующего законодательства, руководствуясь различными доводами. Мы, в свою очередь, считаем уместным придерживаться в данном вопросе подхода, предложенного Е.Г. Семёновой, которая предлагает

сохранить все три термина, определяя между ними соотношение в следующем виде: «термин «недвижимая вещь» обозначает ограниченный в пространстве объект материального характера; термин «недвижимое имущество» обозначает совокупность таких материальных объектов; термин «недвижимость» характеризует обобщенное понимание недвижимых вещей в значении объектов гражданского права» [58, с. 5].

Введение единой и унифицированной терминологии является положительным направлением развития законодательства, поскольку создает прочный фундамент для точного и единообразного правоприменения.

Если анализировать положения гражданского законодательства, то можно заметить, что среди конституирующих данный институт признаков недвижимого имущества выделены:

- прочность связи с землей;
- неподверженность перемещению в пространстве.

Стоит отметить, что в материалах судебной практики подтверждается, что прочность связи с землей соответствующего объекта не подлежит оценке, а должна следовать из соответствующих документов. Так, суд удовлетворил требования о возложении на общество обязанности в течение 14 дней с момента вступления решения в законную силу освободить земельный участок, находящийся по адресу: Ростовская область, Багаевский район, Семикаракорское лесничество, Багаевское участковое лесничество, квартал 16, выделы 79, 33, кадастровый номер 61:03:0600004:3603, путем демонтажа находящихся на нем домиков-вагонов.

Суд обратил внимание на то, что из смысла ст. 130 ГК РФ следует, что прочная связь с землей является не единственным признаком, по которому объект может быть отнесен к недвижимости. Вопрос о том, является ли конкретное имущество недвижимым, должен разрешаться с учетом назначения этого имущества и обстоятельств, связанных с его созданием, конструктивных характеристик исследуемого объекта [37].

В другом деле суд также подошел к оценке спорного объекта с комплексных позиций. Так, «по мнению Управления Росреестра, обществу правомерно отказано в снятии объекта недвижимого имущества с государственного кадастрового учета, т.к. не поступили дополнительные документы из БТИ, которые могли бы свидетельствовать о том, что этот объект является движимым имуществом. Как указал суд, признавая позицию Управления Росреестра необоснованной, для снятия спорного объекта с учета общество представило решение о переводе объектов недвижимого имущества в движимое имущество и заключение кадастрового инженера о некапитальности «ограждения железобетонного». Согласно заключению кадастрового инженера, ограждение не имеет самостоятельного функционального назначения, создано исключительно в целях ограждения территории, не является самостоятельным объектом недвижимого имущества, не признается объектом обложения налогом на имущество» [36].

«Суд пришел к выводу, что пакет данных документов является достаточным и исчерпывающим для исключения из ЕГРН сведений об объекте и снятия его с кадастрового учета. Ошибочно учтенные в качестве объектов недвижимого имущества, включенные в ЕГРН сведения об объекте, включая право собственности общества, должны быть исключены из указанного реестра, а кадастровый учет объекта прекращен» [36].

«Признак несоразмерности причинения ущерба назначению недвижимости практически для целей квалификации недвижимости малоприменим, поэтому иногда предлагают исключить его из ГК РФ» [59, с. 14].

Такую точку зрения можно поддержать. Упомянем и мнение судов, что для того чтобы быть отнесенным к недвижимости, объект капитального строительства, прочно связанный с землей, должен обладать самостоятельным хозяйственным назначением. Объекты вспомогательного назначения (заборы, замощения, платформы, рампы и пр.) не являются таковыми, поскольку

выполняют обслуживающую функцию основной вещи – земельного участка или являются улучшением последнего [38].

Таким образом, в целом можно признать, что достаточно обоснованной видится точка зрения о том, что признак несоразмерности необходимо изъять из гражданского законодательства, второй же – преобразовать во взаимосвязь объекта недвижимости с другой недвижимостью.

Дополнительно заслуживает закрепления признак прочной взаимосвязи объекта недвижимости с его местом нахождения (местоположением).

Поэтому мы считаем, что есть основания для того, чтобы предложить ч. 1 ст. 130 ГК РФ изложить в новой редакции: «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и иные строения, имеющие прямую или опосредованную иными объектами прочную связь с местом нахождения на земельном участке, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства».

Абзац второй данного пункта предлагаем исключить, исключив отнесение перечисленных в ней объектов из числа недвижимых вещей в разряд движимого имущества, несмотря на проводимую в отношении них государственную регистрацию, приравняв их тем самым ко всем другим вещам, также подлежащим в силу закона различным видам государственного регистрационного учета.

Итак, можно признать, что особенности вещного права на недвижимость проистекают из сущностной специфика данного объекта права, имеющего не только особенности технического характера, но и обусловленные ими правовые нюансы в регулировании. Недвижимость в обществе имеет крайне важное значение, обладание ею приносит ощутимые плоды и преимущества, давая возможность как самостоятельного использования, так и предоставляя право передавать такое использование третьим лицам по собственному усмотрению.

1.3 Классификация вещных и иных прав на недвижимое имущество

Традиционно виды вещных прав характеризуют, начиная с собственности. Это право справедливо называется древним вещным правом, при этом были различия в понимании его сущности. Так, для древнего Рима не было изначально характерно разграничение собственности и соответствующего права на нее. В связи с этим при упоминании в их трудах слова «собственность» во всех случаях подразумевалось право собственности.

«Собственность – экономическая категория, существующая вне зависимости от воли людей, право собственности – явление идеологическое, возникающее с момента появления права и государства» [7, с. 16].

Политико-экономическая традиция исследования собственности рассматривает собственность как особого рода отношения между людьми, «возникающие в процессе экономической деятельности по поводу присвоения средств и результатов производства» [6, с. 123]. Исходя из этого, она трактуется как исторически определенный способ присвоения людьми благ, необходимых им для потребления или осуществления производственной деятельности [6, с. 123].

Как пишет К.И. Скловский, «обозначение собственности – как права и как вещей – вообще свойственно русскому (и не только) языку и отражает фундаментальное качество этого явления, состоящее в том, что собственность, являясь правом, в то же время выступает главным условием и способом существования лица, и в этом качестве переносится на все его имущество... Обозначая вещь как собственность, мы тем самым вырываем ее из косной материальности и вводим в юридическую, идеальную сферу, показываем ее способность быть присвоенной по праву» [51, с. 345].

Е.А. Суханов под правом собственности понимает «закрепленную законом возможность лица по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему имуществом, одновременно принимая на себя бремя и риск его содержания» [54, с. 225].

Ю.К. Толстой и А.П. Сергеев: «Право собственности – закрепленная за собственником юридически обеспеченная возможность владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему имуществом по своему усмотрению и в своем интересе путем совершения в отношении этого имущества любых действий, не противоречащих закону и иным правовым актам и не нарушающих права и охраняемые законом интересы других лиц, а также возможность устранять вмешательство всех третьих лиц в сферу его хозяйственного господства» [5, с. 312].

В.А. Белов считает, что «право собственности – это наиболее полное право на индивидуально-определенную вещь, оформляющее его свободное и самостоятельное отношение к этой вещи как к своей» [64, с. 85]. Ю.А. Тарасенко понимает право собственности как «правомочие владеть, пользоваться вещью по своему усмотрению, которому корреспондирует обязанность всех других лиц не совершать никаких посягательств на вещь» [6, с. 140].

Представляется верным рассмотрение права собственности в объективном и субъективном смысле. Так, «в объективном смысле право собственности является совокупностью норм права, входящих в подотрасль вещного права, в первую очередь, гражданско-правовые, а также конституционные, административные и уголовно-правовые нормы, регулирующие отношения между субъектами по поводу возникновения, использования и прекращения права собственности» [1, с. 46].

Право собственности в субъективном смысле (субъективное право собственности) – это установленная законом мера дозволенного поведения управомоченного лица (собственника) по владению, пользованию и распоряжению принадлежащим ему имуществом своей властью и в своем интересе. Оно имеет ряд особенностей, в том числе:

- это – первоначальное право, вытекающее из закона при наличии соответствующего юридического факта (договор, наследование и др.);

- закрепляет за его обладателем экономическое господство над вещью, являющейся его объектом, что выражается в возможности по своему усмотрению совершать в отношении нее все не запрещенные действия;

- это наиболее полное имущественное право, предусмотренное гражданским законодательством;

Одновременно на собственника возложен ряд обязанностей, именуемых в ст. 210 ГК РФ бременем содержания: содержать имущество в надлежащем состоянии, соблюдать правила пожарной безопасности, платить налоги, выполнять иные требования уполномоченных органов государства и местного самоуправления;

- рассматриваемое право действует в течение времени существования имущества, являющегося объектом этого права. Возможно установление времени существования права собственности на имущество, предоставляемое лицу на ограниченное время, при продолжении существования имущества;

- является основополагающей разновидностью прав, а остальные носят зависимый от него характер.

Итак, толкование собственности с различных позиций, различными исследователями, представителями разных наук и применительно к несовпадающему контексту не является противоречием. Напротив, высказывание неодинаковых суждений по сущности данного сложного и многоаспектного явления позволяет глубже постичь его суть и выделить ключевой элемент содержания применительно к потребностям той или иной отрасли исследований.

Отметим, что все ограниченные вещные права оформляют возможности использования чужих объектов недвижимости. Для использования чужих движимых вещей они не требуются и не применяются.

Ограниченные вещные права называются также со времен Древнего Рима *jure in re aliena* (права на чужие вещи). Однако это понятие не вполне точно, «ибо оно охватывает права любого титульного (законного) владельца

вещи, не являющегося ее собственником, в том числе обязательственные права арендатора, хранителя, доверительного управляющего и т.д., что делает его безграничным. Более точным является термин, пришедший из германской цивилистики, - ограниченные вещные права» [53, с. 75].

Основными признаками ограниченных вещных прав является то, что, во-первых, его объектом является индивидуально-определенная телесная вещь, во-вторых, оно предполагает возможность непосредственного извлечения из вещи его полезных свойств, господство лица над материальной субстанцией вещи, использование ее в своих интересах без участия иных лиц, в-третьих, абсолютный характер правоотношения, в-четвертых, защита с помощью вещно-правовых исков, направленных против любых лиц, включая собственника, в-пятых, следование права за вещью, даже при смене собственника, в-шестых, определение законом характера и содержания самого права, государственная регистрация права [53, с. 198].

К ограниченным вещным правам относятся, в частности (п. п. 1, 2 ст. 216 ГК РФ):

- право пожизненного наследуемого владения земельным участком (ст. 265 ГК РФ). По действующему земельному законодательству публичные участки на таком праве уже не предоставляются. Но оно сохраняется, если возникло у гражданина до введения в действие Земельного кодекса РФ (ст. 3 Закона о введении в действие ЗК РФ);

- право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком (ст. 268 ГК РФ, ст. 39.9 ЗК РФ [11]);

- сервитут – право ограниченного пользования чужим земельным участком или иной недвижимостью (ст. ст. 274, 277 ГК РФ, ст. 23 ЗК РФ);

- право хозяйственного ведения или оперативного управления имуществом (ст. ст. 294, 296 ГК РФ).

Специалисты отмечают, что в п. 1 ст. 216 ГК РФ до перечисления «видов ограниченных вещных прав содержится оговорка «в частности», что дает

основание не считать этот перечень закрытым, а тем самым как будто устраняет важнейший признак этих прав – их *numerus clausus*» [53, с. 188].

В земельном законодательстве нет гражданско-правовой квалификации тех или иных прав по использованию земельных участков в качестве вещных.

Первоначально упоминались постоянное (бессрочное) пользование и пожизненное наследуемое владение земельными участками, находящимися в публичной собственности (ст. 20 и 21 ЗК РФ). Однако статьи 20 и 21 ГК РФ утратили силу с 1 марта 2015 года, а из числа вещных прав сохранились сервитуты (ст. 23 ЗК РФ), что явно недостаточно для развития земельных рыночных отношений.

«Сервитут и, в частности, земельный сервитут следует понимать как право собственника земельного участка требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от другого собственника земельного участка предоставления права ограниченного пользования соседним участком в силу невозможности в полном объеме осуществлять свои правомочия собственника земельным участком» [1, с. 68].

В римском праве слово «*servitus*» означало «рабство вещи», то есть «такое отношение, при котором вещь, участок служил не только своему собственнику, но и использовался для экономических выгод соседнего участка – *praedium dominans*» [44, с. 196].

Итак, в завершение настоящего параграфа отметим, что право собственности на недвижимость, как мы увидели, является основным, но не единственным вещным правом в России, признаваемым, регулируемым правовыми нормами, а также защищаемым в нашем государстве. Иные вещные права характеризуются меньшим объемом правомочий у их носителя. Ограниченные вещные права оформляют возможности использования чужих объектов недвижимости.

Глава 2 Виды объектов недвижимого имущества

2.1 Традиционные объекты недвижимости (земельные участки, участки недр, водные объекты, леса, многолетние насаждения)

С 1 сентября 2022 года в ГК РФ появились новые главы о недвижимости и правах на нее (имеются в виду гл. 6.1 и 17.1, которые в общей сложности дополнили Кодекс одиннадцатью новыми статьями) [23]. По нашему мнению, изменения позволят сократить число споров о том, относится имущество к недвижимости или нет. Поправки систематизируют действующие нормы, отражают сложившуюся судебную практику.

Законодательство к числу недвижимых вещей относит три группы различного рода объектов, каждой из которых присущи свои собственные особенности:

- земельные участки, и в т.ч. искусственные, а также участки недр;
- различного рода рукотворные объекты, которые находятся в прочной взаимосвязи с другими недвижимыми объектами, в результате чего их функциональное назначение реализуется только при сохранении такой взаимосвязи;
- объекты, отнесенные к недвижимому имуществу, в т.ч. и движимые по своим конструктивным особенностям.

Если прямо рассматривать нормативное регулирование, то можно увидеть, что недвижимостью законодатель признал два вида природных объектов – в таком качестве он говорит о земельных участках и участках недр. Что касается определения недр, то оно дано в специальном законе на этот счет [10], причем в данном нормативном акте прямо предусматривается исключительная федеральная собственность на недра, а также изъятие их из числа оборотоспособных объектов, исключая прямо предусмотренное об этом регулирование. Что касается земельных участков, то они, по общему правилу, являются оборотоспособными, за отдельными исключениями, могут

находится в любой из существующих форм собственности, а определение его как объекта оборота в первую очередь строится на положениях земельного законодательства.

Необходимо отметить, что в гражданском и земельном законодательстве регулирование участия в обороте такой разновидности недвижимости, как земельные участки, регулярно трансформируется и корректируется. Более того, находится в динамике также и определение приоритетного применения к соответствующим общественным отношениям положений того или иного кодекса.

Подобные изменения в законодательстве следуют за развитием научной мысли, а также ввиду признания не только экономической, но и безусловной социальной ценности земельного ресурса [22]. Это обуславливает и перемены в определении понятия и содержания данной категории «земельный участок», в частности, учитывая его не только физические признаки, но и антропогенную составляющую [56, с. 40].

Так, в конкретном споре было установлено, что «ПАО «ВМТП» является собственником сооружения - покрытие территории у 4-5 причала, площадью 14 544,57 кв. м, лит. 71 Г, кадастровый (условный) номер 25:28:021900:03:18875/71Г, адрес (местоположение) объекта: г. Владивосток, ул. Стрельникова, 9, которое накладывается на здание-холодильник назначение: нежилое, этажность: 1, общая площадь 717,7 кв. м, кадастровый (условный номер) 25:28:000000:18622, лит. А, адрес (местонахождение) объекта: Приморский край, г. Владивосток, 5-й причал ОАО «Владморторгпорт», площадь наложения составляет 1 286,76 кв. м; на здание-холодильник с машинным отделением (лит. 65, 66), назначение нежилое, этажность 1, общая площадь 785,9 кв. м, кадастровый (условный) номер 25:28:000000:18143, адрес (местонахождение) объекта: Приморский край, г. Владивосток, ул. Стрельникова, 30, площадь наложения составляет 1 286,76 кв. м.» [42].

Суд указал, что «указанное сооружение фактически представляет собой покрытие из железобетона, железобетонных плит и асфальта (подстил, слой - песок-щебень), в составе которого отсутствуют какие-либо сооружения, которые не могли бы быть перемещены без несоразмерного ущерба его назначению; наличие данного покрытия является улучшением свойств земельного участка, на котором находится спорное сооружение и его благоустройством; сам спорный объект не имеет самостоятельного хозяйственного назначения, соответственно, не обладает признаками объекта недвижимого имущества» [42].

В другом же деле, суд дал развернутую характеристику спорного объекта и пришел к выводу об отсутствии у него признаков недвижимости. Так, суд указал, что автостоянка (проезд и площадка), представляющая собой асфальтовое покрытие, является элементом благоустройства территории, улучшающим свойства земельного участка, используется совместно со зданием (гостиница), следовательно, твердое покрытие (асфальтированная площадка либо иное замощение) земельного участка имеет вспомогательное, а не основное значение по отношению к остальному недвижимому имуществу. Покрытие (замощение) из бетона, асфальта, щебня и других твердых материалов обеспечивает чистую, ровную и твердую поверхность, но не обладает самостоятельными полезными свойствами, а лишь улучшает полезные свойства земельного участка, на котором оно находится. Покрытие (площадка), улучшающее свойства земельного участка, обычно используется совместно со зданиями, строениями или сооружениями, дополняет их полезные свойства при осуществлении предпринимательской и иной экономической деятельности собственника зданий и сооружений. При этом твердое покрытие (площадка), не имеющее несущих конструкций, имеет вспомогательное, а не основное значение по отношению к остальному недвижимому имуществу, входящему в такой имущественный комплекс.

В данном случае на асфальтобетонной площадке ответчика несущих конструкций не установлено. Таким образом, (проезд и площадку), нельзя

рассматривать в качестве самостоятельного объекта недвижимого имущества. Укладка на части земельного участка определенного покрытия (из бетона, асфальта, щебня), в том числе для прохода или для проезда автомобилей не создает нового объекта недвижимости, а представляет собой улучшение полезных свойств земельного участка (несет вспомогательную функцию по отношению к назначению земельного участка) и является лишь элементом благоустройства данного участка.

Сама по себе укладка на части земельного участка определенного покрытия (из асфальта, бетона или иного строительного материала) для целей складирования, удобства разгрузки, стоянки транспортных средств, его благоустройства или иных подобных целей не создает нового объекта недвижимости, а представляет собой улучшение полезных свойств земельного участка, на котором выполнено такое замощение.

Таким образом, «площадка» («замощение»), представляющая собой асфальтовое покрытие, как объект (сооружение) не имеет самостоятельного функционального назначения, создано исключительно в целях улучшения качества земельного участка и обслуживает только земельный участок, на котором расположено, поэтому является его неотъемлемой частью и не может в силу статей 128, 130 ГК РФ относиться к недвижимому имуществу, в силу чего «площадка» не может являться самостоятельным объектом гражданских прав, поскольку данная площадка является обычным благоустройством земельного участка, то есть составной частью данного земельного участка [43].

У искусственных земельных участков обнаруживается двойственная природа: с одной стороны, это антропогенный объект, но с другой, у него возникают свойства земельного участка, когда его введут в оборот [27].

Следовательно, и в процессе возникновения данного объекта как недвижимого имущества выделяется два взаимосвязанных элемента: физическое возникновение, а также юридическое оформление [62]. Хотя

физическая составляющая применительно к земельным участкам, безусловно, имеет приоритет.

Проблемную зону составляют вопросы признания статуса многолетних насаждений и лесов. До 08.12.2006 леса и многолетние насаждения относились к недвижимым вещам. С введением в действие Федерального закона от 04.12.2006 № 201-ФЗ «О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации» [21] многолетние насаждения исключены из понятия недвижимого имущества, предусмотренного ст. 130 ГК РФ. Это породило различные позиции по отнесению их в разряд движимых вещей [49, с. 46], либо в разряд улучшений или составных частей земельного участка [41].

Последнюю позицию поддерживает и Верховный Суд РФ: «многолетние насаждения фруктовых деревьев, в том числе яблони, приобретенные предпринимателем на основании договора купли-продажи от 15.12.2014, расположены на принадлежащих обществу «Агрофирма Елецкий» земельных участках, которое 13.07.2016 заключило с обществом «РУС Сошки» (подрядчик) договор о проведении рекультивации данных участков с последующим вводом их в севооборот, в результате которой сады подверглись раскорчевке, предпринимателем права на земельные участки под насаждениями не оформлялись, учитывая, что многолетние насаждения, исключенные из перечня недвижимого имущества, являются частью земельного участка и не могут участвовать в гражданском обороте в качестве самостоятельных объектов, суд, руководствуясь статьей 15, пунктом 1 статьи 130 (в редакции, действовавшей в спорный период), статьей 131, пунктами 2, 3 статьи 261, статьями 1064, 1082 Гражданского кодекса Российской Федерации, в удовлетворении требований отказал» [33].

Следовательно, как мы видим из судебной практики, статус данных объектов сегодня вызывает определенную спорность.

Итак, несмотря на то, что выделенные нами объекты по праву заслужили наименование традиционных, тем не менее, правовой статус отдельных их

составляющих до настоящего времени в полной мере не разрешен (это касается главным образом режима многолетних насаждений).

2.2 Производные объекты недвижимости (здания, сооружения, жилые помещения, имущественные комплексы)

Известно, что недвижимость имеет огромное значение в жизни общества. Одним из способов удовлетворения потребности физических и юридических лиц в недвижимости является их строительство.

Строительство и эксплуатация всякого объекта капитального строительства представляют собой весьма сложные процессы, так как осуществление таких видов деятельности оказывает определенное влияние на здоровье, а порой и жизнь людей. В связи с этим, рассматриваемая сфера общественных отношений во все времена так или иначе подвергалась государственному регулированию. Нетрудно вспомнить о том, что во времена Древнего Вавилона в случае обрушения дома и гибели его жителей наказание следовало и в отношении строителей, и членов их семей.

Государственное регулирование капитального строительства состоит не только в установлении технических правил, но и в соблюдении определенных правовых процедур, включающих в себя получение разрешения на строительство, ввод в эксплуатацию и ряд иных.

Градостроительное законодательство в числе объектов недвижимости упоминает о рукотворных объектах, именуемых «объектами капитального строительства», а именно включающие в себя различного рода здания, строения либо сооружения, а также незавершенное строительство (п. 10 ст. 1 ГрК РФ), обладающие определенной спецификой в их правовом режиме.

Здание — это один из видов объектов недвижимости и объектов капитального строительства (п. 1 ст. 130 ГК РФ, п. 10 ст. 1 ГрК РФ). Его определение приведено в п. 6 ч. 2 ст. 2 Технического регламента о

безопасности зданий и сооружений [55]. Исходя из него здание должно отвечать следующим признакам:

- быть созданным в результате строительства. Объекты капитального строительства могут создаваться только в процессе строительства (п. п. 10, 13 ст. 1 ГрК РФ). При этом здание может быть образовано в результате раздела другого здания, сооружения, единого недвижимого комплекса или в результате объединения нескольких недвижимых вещей - зданий, сооружений, всех помещений и машино-мест, расположенных в одном здании или сооружении (п. 2 ст. 141.3 ГК РФ);

- являться объемной строительной системой (в отличие от плоскостных и линейных строительных систем);

- может иметь как надземную, так и подземную часть или обе части;

- обязательно включать в себя помещения. Они являются частью объема здания, имеют свое назначение и ограничены строительными конструкциями (п. 14 ч. 2 ст. 2 названного Технического регламента). В одном здании может быть образовано не менее двух помещений (п. 4 ст. 141.4 ГК РФ);

- внутри него должны располагаться сети и системы инженерно-технического обеспечения. К ним относятся, например, коммуникации, трубопроводы, которые предназначены для обеспечения здания, и системы водоснабжения, отопления, вентиляции, электроснабжения, связи (п. п. 20, 21 ч. 2 ст. 2 указанного Технического регламента);

- оно должно иметь специальное назначение, то есть использоваться: для проживания людей (жилые здания); деятельности людей. Отметим, что здание может быть предназначено одновременно для проживания и деятельности людей (например, на первом этаже жилого дома могут располагаться офисные помещения); размещения производства (производственные здания); хранения продукции (например, склады); содержания животных (например, коровники, конюшни).

Таким образом, здание – это построенный объект, в котором имеются помещения, а также сети и системы инженерно-технического обеспечения. Его назначение может быть как жилым, так и нежилым.

Сооружение (за исключением некапитального) - это один из видов объектов недвижимости и объектов капитального строительства (п. 1 ст. 130, п. 1 ст. 141.3 ГК РФ, п. 10 ст. 1 ГрК РФ).

Оно может быть образовано в результате (п. 2 ст. 141.3 ГК РФ):

- раздела недвижимой вещи (например, здания, сооружения);
- объединения нескольких недвижимых вещей (в частности, всех помещений в одном здании).

Определение сооружения приведено в п. 23 ч. 2 ст. 2 Технического регламента о безопасности зданий и сооружений. Исходя из этого определения оно имеет следующие признаки:

- создано в результате строительства. Объекты капитального строительства могут создаваться только в процессе строительства (п. п. 10, 13 ст. 1 ГрК РФ);
- является объемной, линейной (например, железная дорога) или плоскостной (например, парковочная площадка) строительной системой;
- может иметь как надземную, так и подземную и (или) наземную часть;
- имеет несущие, а в отдельных случаях ограждающие строительные конструкции;
- используется для следующих целей: для различных производственных процессов; хранения продукции; временного пребывания людей; перемещения людей и грузов.

Строения указаны в Градостроительном кодексе РФ как один из видов объектов капитального строительства и как один из видов некапитальных объектов (п. п. 10, 10.2 ст. 1 ГрК РФ). Однако в Гражданском кодексе РФ в качестве объектов недвижимости они не названы (лишь косвенно в ст. 222 и 233 ГК РФ, а также в качестве обобщающей категории – в ст. 238 ГК РФ).

Понятия строения в Техническом регламенте о безопасности зданий и сооружений нет. В целях учета жилищного фонда в РФ строениями считаются отдельно построенные здания, дома, состоящие из одной или нескольких частей, как одно целое, а также служебные строения (Приложение 1 к Инструкции, утвержденной Приказом Минземстроя России от 04.08.1998 № 37 [28]).

Причем если от природных объектов сооружения отличаются с достаточной очевидностью, то от остальных объектов недвижимости отличия сооружений требуют пояснения. Они состоят в следующем:

- отличия сооружений от зданий. Можем выделить лишь следующие: здания, в отличие от сооружений, могут быть только объемными строительными системами; в здании всегда имеются помещения, а также сети и системы инженерно-технического обеспечения. В сооружении их может не быть; сооружения, в отличие от зданий, не могут предназначаться для проживания людей;

- отличия сооружения от объекта незавершенного строительства. Сооружение является построенным объектом, то есть введенным в эксплуатацию, тогда как объект незавершенного строительства находится в процессе строительства, которое еще не завершено (п. 1 ст. 141.3 ГК РФ, п. 10 ст. 1, ч. 1 ст. 55 ГрК РФ).

Что касается помещений, то в действующей редакции ГК РФ они прямо названы недвижимыми вещами: помещением признается обособленная часть здания или сооружения, пригодная для постоянного проживания граждан (жилое помещение) либо для других целей, не связанных с проживанием граждан (нежилое помещение), и подходящая для использования в соответствующих целях (ст. 141.4 ГК РФ). Данное определение уже успешно воспроизводится в судебной практике [29]. Как отмечает В.Г. Крылов, «нежилые помещения могут располагаться в жилых зданиях, но большая их часть располагается в зданиях, построенных в иных целях, нежели проживание граждан. Нежилое здание - предназначенное для использования

для производственных, торговых, культурно-просветительных, лечебно-санаторных, коммунально-бытовых, административных и др. (кроме постоянного проживания) целей» [17, с. 28].

Свое определение этой категории есть и в публичном праве – п. 14 ч. 2 ст. 2 Технического регламента.

Из обобщенной характеристики таких объектов можно сделать вывод, что изменения, внесенные в ГК РФ, хотя сами по себе заслуживают положительной оценки вниманием к таким вопросам, но с позиции законодательной техники невыполнены недостаточно корректно. Это проявляется в явном дублировании норм, отсутствии сущностного определения и даже отдельных противоречиях между законодательными актами. К примеру, ст. 141.3 ГК РФ говорит о том, что сооружения являются недвижимыми вещами, а п. 10.2 ст. 1 ГрК РФ вводит дефиницию некапитальных сооружений.

В.В. Долинская «уже неоднократно обращала внимание на такие дефекты права, в том числе критикуемое Конституционным Судом РФ отсутствие единства и однозначности дефиниций, а также уход от раскрытия физической и правовой природы этих объектов» [8, с. 10].

Представляется, что такая критика является разумной, а законодателю стоит обратить внимание на потребность в унификации дефиниций столь значимых категорий. В первую очередь, введение в гражданское законодательство определения земельного участка как недвижимой вещи (ч. 1 ст. 141.2 ГК РФ) должно повлечь за собой исключение менее удачной ч. 3 ст. 6 ЗК РФ, тем более, что ее частичная неконституционность недавно подтверждена Конституционным Судом РФ. Норма, имеющаяся сегодня в ЗК РФ, недостаточно конкретно в сравнении со статьей ГК РФ, определяет уникальный индивидуализирующий признак земельных участков, которым является местоположение их границ.

Кроме того, в ч. 1 ст. 141.3 ГК РФ должно быть сделано уточнение о том, что исключением являются, то есть не относятся к недвижимым вещам, некапитальные сооружения.

Единый недвижимый комплекс - это объединенные единым назначением здания, сооружения и другие объекты, которые неразрывно связаны физически или технологически (в том числе линейные объекты) либо расположены на одном земельном участке. При этом в ЕГРН должно быть зарегистрировано право собственности на совокупность этих объектов в целом как на одну недвижимую вещь (ст. 133.1 ГК РФ).

Из этого определения следует, что:

- в отличие от предприятия как имущественного комплекса в единый недвижимый комплекс: не входит земельный участок, на котором он расположен; не включаются имущественные права и обязанности, а также исключительные права;

- для объединения объектов в единый недвижимый комплекс их расположение на одном земельном участке необязательно (п. 39 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 [26]). Для этого будет достаточно их неразрывной физической или технологической связи.

Отдельно остановимся также на таком значимом вопросе, как незакрытых характер перечисления недвижимости в ст. 130 ГК РФ, ведь законодатель среди объектов упомянул и иное имущество.

Относительно последнего пункта интересна, хоть и оспорима, точка зрения Е.А. Суханова, считающего, что под «иным имуществом» следует понимать недвижимые объекты в силу их назначения, а именно движимые вещи, размещенные собственником на земельном участке с целью его обслуживания и эксплуатации, либо «навсегда присоединенные» к нему: иными словами, составляющие части хозяйства, ведущегося на данном конкретном участке [54, с. 22]. В данном вопросе уважаемому ученому возражает другой правовед – А.Я. Рыженков, чье мнение на наш взгляд более

обосновано. Последний полагает, что движимые вещи, которые выполняют на земельном участке собственника вспомогательные функции, будут являться лишь принадлежностями данного участка либо объекта недвижимости, расположенного на нем, а не самостоятельными объектами недвижимости, и, следовательно, не могут выступать в качестве «иных вещей» в контексте ст. 130 ГК РФ [46].

Рассмотрим указанную выше спорную позицию на примере земельного участка с расположенными на нем индивидуальным жилым домом и надворными постройками. Однозначно в данном случае объектами недвижимости являются непосредственно земельный участок и частный жилой дом, поскольку эти объекты подлежат государственному кадастровому учету и в отношении них могут быть оформлены те или иные имущественные права. Однако не имеет смысла постановка на кадастровый учет и оформление прав на баню, сарай или навес, поскольку данные постройки в большинстве случаев являются временными, не имеющими фундамента и могут быть демонтированы или перенесены в пространстве без ущерба для их состояния. Безусловно, наличие таких построек увеличивает стоимость земельного участка и жилого дома, но в случае продажи последних все сооружения и временные строения, расположенные на продаваемой территории, будут лишь следовать судьбе основного имущества.

Следовательно, целесообразно в данном случае надворные постройки рассматривать как принадлежность земельного участка.

С 1 января 2017 г. к недвижимому имуществу относятся также части зданий или сооружений (машино-места), предназначенные для размещения транспортных средств, если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке (обозначены соответствующей разметкой).

Строительство, которое произведено в полном соответствии с предписаниями и требованиями закона, принято именовать разрешенным строительством.

Стоит с сожалением признать, что в отдельных случаях субъектами строительной деятельности допускается пренебрежение указанными предписаниями закона, что, в свою очередь, может повлечь признание полученного объекта строительства как самовольной постройки.

Самовольные постройки могут возникнуть по самым различным причинам. Но стоит признать, что рано или поздно указанный объект становится предметом разного рода конфликтов: одной стороной выдвигаются требования по сносу строения, которое в требуемой законом, надлежащей, форме не оформлено, а второй стороной предпринимаются усилия по сохранению возведенного объекта.

По свидетельству Т.В. Беловой, «целью правовых норм гражданского права, регулирующих отношения между самовольными постройками, является обеспечение баланса между частными и публичными интересами, защита основных конституционных прав собственников, защита безопасности строительства, а также защита прав и законных интересов неопределенного персонала» [2, с. 121].

Данной целью предопределяется то, что законодатель во все времена предпринимал попытки по урегулированию строительной деятельности и правовых последствий нарушений в этой области, в том числе, касающихся самовольных построек.

Так, анализ памятников права и литературных источников показывает, что в дореволюционный период законодательная и правоприменительная практика по спорам, которые связаны с самовольным строительством, формировались под мощным влиянием традиций, которые были заложены еще в римском частном праве. Именно тогда был обоснован, нормативно подкреплён и последовательно реализован принцип приоритета прав на земли перед правами на любые возведенные на них постройки. Хотя и в тот период времени для отдельных случаев признавалось наличие срочных ограниченных вещных прав в отношении подобного рода построек у несобственника земли (что было воспринято исследователями отечественной цивилистики).

В действующем законодательстве понятие «самовольная постройка» закреплено в статье 222 Гражданского кодекса Российской Федерации. Из данного в Кодексе определения можно вывести признаки самовольной постройки, которые и становятся предметом доказывания в судебных разбирательствах по делам о признании права собственности на самовольную постройку и по делам о сносе самовольных построек.

Первый признак – самовольной постройкой может считаться только объект гражданских прав, обладающий признаками недвижимого имущества (ст. 130 ГК РФ). Вторым признаком самовольной постройки является факт создания строения на земельном участке, не предоставленном для этих целей. Третий признак самовольной постройки – факт создания постройки без получения на это необходимых разрешений. Четвертым признаком самовольной постройки является факт возведения строения с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

Существующим законодательством предусмотрены две процедуры трансформации самовольной постройки в иной правовой режим: признание права собственности на самовольную постройку и снос самовольной постройки. То есть правовые основания признания права собственности на самовольную постройку и сноса самовольной постройки антонимичны.

В целом, завершая вопросы настоящей главы выпускной квалификационной работы, можно отметить, что в главах 6 и 6.1 ГК РФ определяется правовой режим недвижимого имущества. Однако на сегодняшний день в этом вопросе сохраняются сложности, несмотря на то, что законодатель предпринял попытку систематизации правового регулирования на этот счет в новой главе.

Глава 3 Понятие, порядок и основания государственной регистрации недвижимости

3.1 Определение и процедура государственной регистрации недвижимости

В современном мире в подавляющем большинстве стран учреждены специальные системы регистрации некоторых элементов в наиболее значимых для всего общества сферах общественной жизни. Так, государство взяло под свой контроль создание и деятельность юридических лиц, права на недвижимость, запись актов гражданского состояния и некоторые другие.

Каждая из этих систем государственной регистрации выполняет свою роль и особое предназначение. Так, эффективность экономики в значительной мере зависит от оборота земли и другой недвижимости. Процедуры и акты регистрационных действий позволяют устанавливать и поддерживать правовую определенность в стране.

Система государственной регистрации недвижимости имеет своей задачей формирование информационного ресурса, направленного на создание стабильных и прозрачных отношений в области обладания недвижимостью, проведения сделок с ней, что в конечном счете выступает одним из механизмов защиты экономических отношений и экономического строя государства, а также поддержания законного режима правообладания. В результате действия данных процедур правовой режим недвижимого имущества приобретает определенные усложнения, отличающие его от правового режима всего остального имущества [19, с. 22].

В Конституции России [16] на сегодняшний день не предусматриваются отдельные нормы, которые бы вводили в конституционное регулирование регистрационные процедуры. Тем не менее, нельзя сказать, что правовая основа государственной регистрации не имеет под собой конституционных норм, хотя бы косвенно посвященных данному вопросу.

Очевидно, что для осознания сущности государственной регистрации является крайне значимой ст. 2 Основного Закона, предусматривающая высший приоритет всех целей и задач государственного развития, вектор и движущая сила всех реформ и преобразований – это человек, его права и свободы.

В ч. 2 ст. 8 Конституции РФ среди основ отечественного конституционного строя признаются и защищаются равным образом частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности, а ч. 2 ст. 9 Конституции РФ закрепляются различные формы собственности на природные ресурсы, в том числе, это применяется в отношении земли.

В продолжение названных норм действуют и региональные положения. Так, в ст. 5 Конституции Республики Саха (Якутия) провозглашено, что «земля, недра и другие природные ресурсы используются и охраняются как основа жизни и деятельности народа Республики Саха (Якутия)» [15].

Названные, а также некоторые другие конституционные нормы, создают правовую основу для оборота недвижимости, в том числе, природного происхождения.

Так, не менее значимой можно назвать и провозглашение права частной собственности на уровень охраняемого законом, о чем говорится ч. 1 ст. 35 Конституции РФ. Аналогичная норма есть и в ст. 20 Конституции Республики Саха(Якутия).

По свидетельству специалистов, для надлежащего исполнения указанного требования в государстве создан целый механизм, предусматривающий самые различные меры, относящиеся к множеству отраслей российского права, как публичного, так и частно-правового блока [30, с. 28].

Одним из институтов, призванных создать действенный механизм защиты собственности и правообладания выступает государственная регистрация, охраняющая экономические отношения и упорядочивающая общественные отношения вокруг них.

Одновременно стоит упомянуть и принцип информационной свободы и открытости, который проистекает из ч. 2 ст. 24 Конституции РФ, в соответствии с которым любому заинтересованному лицу должна быть предоставлена информация и документы для ознакомления, если таковыми затрагиваются каким-либо образом его права или свободы. Исключение из данного конституционного требования может устанавливаться законодательством (к примеру, для защиты охраняемой законом тайны). К слову сказать, последние изменения в законодательстве, касающиеся объема предоставляемой информации из ЕГРН (речь идет о непредоставлении персональных данных собственников-физических лиц, если они не дали своего согласия об обратном, что введено в действие с 01.03.2023 г.). В данном случае законодатель такую ценность, как персональные данные граждан, поставил выше, чем свободу доступа к информации о правообладателях, что, на наш взгляд, еще предстоит оценить научным кругам и подтвердить или опровергнуть правильность такого решения.

В целом же можно сформулировать промежуточный вывод, что формирование в результате регистрационных процедур информационного массива данных является мерой превентивной защиты интересов как действующих, так и потенциальных участников оборота недвижимости.

Отличительной чертой государственной регистрации выступает то, что она осуществляется исключительно компетентными субъектами государственной власти [12, с. 52].

Правовое регулирование деятельности в этих сферах в настоящее время осуществляется на федеральном уровне, что по определению исключает произвол и различные подходы к этим вопросам на уровне различных субъектов РФ.

Вместе с тем, нельзя не учитывать то обстоятельство, что дополнение элементов правового режима недвижимости государственным участием создает определенную долю обременения, возлагаемую на заинтересованных субъектов. Зачастую в соответствующих регламентах и процедурах возникают

недочеты и нестабильные правоприменительные акты, что делает данную тему значимой для научного анализа.

Государственное присутствие в сфере гражданского оборота, которое выражается в государственной регистрации, формирует уверенность граждан в стабильности возникающих отношений. Тем не менее, невзирая на реформирование, продолжает наблюдаться множество проблем, требующих пристального внимания законодателя и правоприменителя.

Конкретизация правового режима государственной регистрации и ее роли в гражданском обороте продолжается в нормах ГК РФ. Так, в первую очередь обращает на себя внимание введение нормы ст. 8.1 ГК РФ, призванной сформулировать общие правовые положения о статусе государственной регистрации прав на имущество. Хотя, как следует из Постановления Девятого арбитражного апелляционного суда от 29.06.2022 № 09АП-22075/2022 по делу № А40-202376/2021, положения названной нормы не применимы к отношениям в сфере государственной регистрации результатов интеллектуальной деятельности и средств индивидуализации [39].

То есть речь в данной норме ведется о регистрационной деятельности органов Росреестра, а также некоторых других.

Как отмечается судами, отсылочная норма пункта 2 статьи 8.1 ГК РФ предусматривает возможность возникновения, изменения либо прекращения «прав на имущество в момент, отличный от установленного по общим правилам внесения соответствующей записи в государственный реестр, например, вследствие наступления обстоятельств, предусмотренных в законе» [34].

Статья 131 ГК РФ также имеет самое прямое отношение к рассматриваемому вопросу. Ее п. 1 указывает перечень вещных прав, а также иные обстоятельства, сведения о которых подлежат регистрации.

Интерес представляют и другие положения данной нормы. В частности, в п. 4 этой статьи закреплён принцип информационной открытости государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Отдельные

положения данной нормы содержат отсылку к специальному Федеральному закону «О государственной регистрации недвижимости» [24].

Следовательно, указанные нормы ГК РФ можно признать своего рода «конституцией» регистрации. Существуют также и иные нормы, имеющие значение для рассматриваемой темы, в том числе, ст.ст. 164, 165, 223, 433 ГК РФ.

В ЗК РФ хотя и есть отдельные нормы, которые касаются перечня случаев, когда требуется соблюдать процедуру государственной регистрации, хотя таких норм не слишком много. По большей же части, при наличии соответствующей необходимости, законодатель применил прием отсылки к положениям ГК РФ и ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Так, среди положений, о которых можно было бы упомянуть применительно к рассматриваемому вопросу, заслуживают поименования положения подп. 4 п. 2 ст. 8 ЗК РФ о требованиях к содержанию документов о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, п. 17 ст. 23 ЗК РФ об отсылке к Закону о регистрации недвижимости при регистрации сервитутов. Кроме того, положения об особенностях регистрации отдельных прав на землю присутствуют и в других нормах данного Кодекса, а также в п. 9 ст. 3 ФЗ от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» [20].

Специфические положения о государственной регистрации можно обнаружить и в жилищном законодательстве [9], а также в ряде других законодательных актов, которые регламентируют особенности правового режима различных видов имущества.

ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» регулирует вопросы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Порядок государственной регистрации прав на землю регулируется и иными нормативными актами (указами Президента России, постановлениями Правительства России и др.).

Итак, государственную регистрацию в сфере отношений по поводу недвижимости принадлежит роль одного из ключевых механизмов государственного управления. Но не меньшая ее роль усматривается и в деле придания стабильности гражданскому обороту и укрепления правопорядка в стране.

В этой связи, видится недостаточно социально обоснованным введение ограничения на передачу третьим лицам персональных данных физических лиц-собственников объектов недвижимости, введенное с 01 марта 2023 г. Несмотря на то, что данные сведения представляют персональные данные, однако же изначально введенный в качестве открытого ЕГРН больше не представляет из себя опору для участников рынка недвижимости, которые ранее полагались на соответствующие сведения в процессе заключения сделок и принятия решений по участию в них.

Посредством государственной регистрации недвижимости государство и общество, в котором оно образовано, решает несколько взаимосвязанных и социально значимых задач, среди которых можно назвать следующие:

- создание механизма, позволяющего государству контролировать законность в сфере оборота недвижимости;
- формирование информационного ресурса, позволяющего проверять чистоту сделки и благонадежность участников оборота, создавая прозрачный фон для развития российской экономики и отечественной системы оборота недвижимости, чем создавать пассивную охрану прав экономических субъектов и правообладателей;
- укрепление регистрационной системы и расширение возможностей ее работы, в том числе, упрощение взаимодействия с публичными органами. В частности, в результате цифровизации и выполнения мероприятий электронного правительства сегодня, к примеру, документы можно подавать не только в бумажном виде, но и в электронном, что значительно ускоряет проведение всех процедур и проверок.

В источниках утверждается, что введение регистрационных процедур при узаконивании сделок с недвижимостью свойственно многим зарубежным правовым порядкам, которые зачастую имеют многолетний опыт существования оборотоспособности недвижимого имущества [47, с. 15]. При этом в таких странах «выработаны две системы государственной регистрации – титульные системы регистрации (или регистрации прав) и актовые системы регистрации (или регистрации сделок). В большинстве стран мира, в том числе в европейских странах, действует система регистрации прав на недвижимость, имеющая многовековую историю. При этой системе предметом регистрации является само право, точнее все права, обременения, ограничения в отношении конкретного объекта. В противоположность этому в системе регистрации сделок о передаче недвижимости, получившей распространение в США, роль государства пассивна. Исполнительная власть лишь ведёт учёт представляемых для регистрации договоров» [50].

«Сравнение практики многих стран мира показывает, что система регистрации сделок оказывается значительно более дорогой и неэффективной по сравнению с системой регистрации прав на недвижимость» [50].

В процессе создания регистрационной системы отечественного образца учитывался передовой опыт западноевропейских государств на данном направлении (в частности, немецкий), а также опыт дореволюционного этапа развития нашей страны. Однако стоит обратить внимание на то, что немногие зарубежные правовые порядки практикуют реализацию смешанной системы регистрации, по которой пошло наше государство, вводя как «регистрацию прав на недвижимость (например, вещных прав на недвижимость), так и регистрацию отдельных сделок с ним (например, договор аренды предприятия)» [50].

Кроме того, государственная регистрация призвана содействовать укреплению правового режима недвижимости. Исследователи подчеркивают, что «не случайно все индустриально развитые страны имеют стабильную систему вещных прав на недвижимость» [57].

Следовательно, регистрационная системы является крайне значимым фактором, стабилизирующим гражданский оборот, делающим устойчивым рынок недвижимости. Данная процедура и в современный период переживает определенные корректировки в рамках изменения гражданско-правового регулирования и практики его применения, а также под влиянием складывающейся судебной практики.

Отметим, что государственной регистрации, в зависимости от того, какое значение вкладывается в данный термин, также может принадлежать и различная роль. В частности, в источниках отмечается, что ее можно мыслить как отдельный правовой институт, а также можно рассматривать как специфический юридический акт. В зависимости от того или иного значения термина, роль и значимость описываемого им явления может в значительной мере меняться.

В частности, если речь идет о правовом институте, под которым принято мыслить относительно обособленную совокупность норм, в данном случае под государственной регистрацией необходимо понимать отдельную совокупность таких норм, которыми регламентируются общественные отношения, складывающиеся в сфере установления и удостоверения прав субъектов на недвижимость компетентными органами власти, в случаях и в порядке, указанном в законодательстве.

Обращает на себя внимание то, что характер данных отношений в значительной мере обусловлен тем, что в них значимая роль отводится административным процедурам, ввиду чего значительная часть всех таких отношений подчиняется административно-правовому регулированию, им устанавливается и исполняется органами власти либо с их участием. Между тем, данные отношения пребывают в самой тесной связи с иными отраслями российского права, в особенности, тех, под действие которых попадает правовой режим соответствующего имущества, относящегося в разряд недвижимого (лесное, жилищное, земельное и пр.).

Что касается второго значения, то ему принадлежит одна из важнейших ролей, отведенных в правовой системе государственной регистрации. Так, в этом смысле государственную регистрацию необходимо рассматривать в качестве юридического факта – административно-правового акта, который по своей природе призван становиться основанием для возникновения, изменения или прекращения гражданских прав и обязанностей. Отечественный законодатель, в первую очередь, при формулировке норм гражданского кодекса РФ, предусмотрел, что данному акту отводится ключевая роль, поскольку в результате его принятия наступают установленные законом последствия, имеющие правовое значение [25].

Особая значимость состоявшегося акта видится нам так же в том, что ему законодатель отдал настолько высокий приоритет, что в соответствии с прямым законодательным указанием, зарегистрированное право может оспариваться исключительно в судебном порядке, и если есть удостоверенное документами и зарегистрированное право, то именно оно является законно подтвержденным.

Итак, можно прийти к выводу о том, что регистрационные процедуры и сформированная на их основе регистрационная системы являются крайне значимым фактором, стабилизирующим гражданский оборот, делающим устойчивым рынок недвижимости. Данная процедура и в современный период переживает определенные корректировки в рамках изменения гражданско-правового регулирования и практики его применения, а также под влиянием складывающейся судебной практики.

Существующая сегодня процедура государственной регистрации является достаточной кратковременной и не требующей высоких трудозатрат. Поэтому можно признать, что государство создало действенный механизм, позволяющий всем заинтересованным лицам оформлять права на недвижимость без прохождения сложных бюрократических процедур. Сформированная к настоящему времени отечественная система

государственной регистрации, несмотря на отдельные недочеты, в целом справляется с поставленными задачами.

Вполне возможны и дальнейшие изменения, поскольку, немногие зарубежные правовые порядки практикуют реализацию смешанной системы регистрации, по которой пошло наше государство, введя как регистрацию прав на недвижимость (например, вещных прав на недвижимость), так и регистрацию отдельных сделок с ним (например, договор аренды предприятия).

3.2 Основания государственной регистрации и отказа в государственной регистрации

Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) – это свод достоверных и систематизированных сведений о недвижимости, которая поставлена на кадастровый учет, о зарегистрированных правах на нее, основаниях их возникновения, правообладателях и других данных (ч. 2 ст. 1 Закона о госрегистрации недвижимости).

В состав ЕГРН входят следующие реестры (п. п. 1 - 3 ч. 2 ст. 7 Закона о госрегистрации недвижимости):

- кадастр недвижимости. Он содержит основные и дополнительные сведения об объекте недвижимости (ч. 1 ст. 8 названного Закона);
- реестр прав на недвижимость. В этом реестре содержатся (ч. 1 ст. 9 Закона о госрегистрации недвижимости): сведения о правах, ограничениях прав и обременениях объекта недвижимости, сделках с недвижимостью, подлежащих госрегистрации. Их перечень приведен в ч. 2 ст. 9 названного Закона; дополнительные сведения. Они перечислены в ч. 3 ст. 9 указанного Закона. К ним относятся, например, сведения о возражении в отношении зарегистрированного права;
- реестр границ.

Основания государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав определены в ст. 14 данного Закона, в ст. 25 – основания для возврата заявления и документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав, без рассмотрения, в ст. 26 – основания и сроки приостановления осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав по решению государственного регистратора прав, а в ст. 27 – отказ в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

Применительно к договору продажи недвижимости в ГК РФ имеются специальные правила о государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость, исключающие применение некоторых общих положений ГК РФ о государственной регистрации сделок и договоров, а именно: положение о том, что сделки с землей и другим недвижимым имуществом подлежат государственной регистрации в случаях и в порядке, предусмотренных ст. 131 ГК РФ и Законом о регистрации недвижимости.

Зачастую это упускается из внимания при определении обязанной стороны по сделке. «Как установлено судами и усматривается из материалов дела, обществом (ресурсоснабжающей организацией, далее - РСО) в период с 09.03.2022 по 30.06.2022 в отсутствие договора теплоснабжения осуществлялась подача тепловой энергии и горячей воды в здание (общежитие), находящееся по адресу: город Новосибирск, улица Ветлужская, дом 3, общей площадью 1 756,70 кв. м (далее - спорный объект).

Предпринимателем (покупатель) спорный объект приобретен по договору купли-продажи от 24.01.2022 № 1 у завода (продавец), заключенного на основании протокола торгов № 105681 от 22.12.2021, проведенных в рамках реализации имущества завода, признанного несостоятельным (банкротом), передан последним ответчику по акту от 09.03.2022 № 1, пункт 5 которого содержит сведения о показаниях узлов учета инженерных коммуникаций на день подписания акта. Государственная регистрация перехода права

собственности произведена 21.04.2022.

С учетом того, что в силу пункта 2 статьи 551 ГК РФ исполнение договора продажи недвижимости сторонами до государственной регистрации перехода права собственности не является основанием для изменения их отношений с третьими лицами, до государственной регистрации перехода права собственности к покупателю для третьих лиц собственником имущества остается продавец. Суждения кассатора о наличии на стороне ответчика обязанности по оплате коммунальных ресурсов на основании акта приема-передачи от 09.03.2022 не принимаются окружным судом, поскольку переход имущественного права в установленном законом порядке до 21.04.2022 не зарегистрирован, в силу чего не порождает у предпринимателя правовых последствий» [35].

Следовательно, вопросы регистрации перехода права собственности и случаев, когда таковая необходима, вызывают на практике определённую спорность.

В настоящее время обнаруживаются отдельные современные проблемы касательно регистрации самих объектов недвижимости. В частности, по этому поводу в литературе отмечается, что в ходе модернизации гражданского законодательства не получили нормативного закрепления критерии, в соответствии с которыми те или иные объекты причисляются в разряд недвижимости, а в нормах ГК РФ остались неконкретные формулировки в виде несоразмерного ущерба ввиду разрыва прочной связи такого объекта и земли. Причем определение наличия или отсутствия у конкретной вещи таких признаков целиком и полностью передано на усмотрение судами, которые в конкретной ситуации и при наличии конкретного спора в отношении определенного объекта и призваны установить наличие соответствующих признаков в данном случае.

Подобное толкование периодически трансформируется в обобщения сложившейся практики, оформленные официальным толкованием высшего

суда (ранее подобные толкования наиболее часто давались ВАС РФ, однако, после его упразднения все разъяснения на этот счет исходят от ВС РФ).

В результате подобного толкования некоторое время назад появилась трактовка недвижимости в свете будущих вещей. Применительно к ним, установлению подлежат дополнительные свойства, присущие именно этим объектам: в их числе отсутствие в натуре такого объекта к моменту заключения сделки, а также необходимость создания соответствующей вещи к наступлению этапа ее фактического исполнения [48, с. 1209].

В судебной практике разъяснения на этот счет содержатся в Постановлении Президиума ВАС РФ от 4 июня 2013 г. по делу А68-2003/12, правовая позиция, сформулированная в котором, рекомендована для использования нижестоящими судами в случае рассмотрения аналогичных споров. Главным образом, суд остановился на характеристике предмета подобных сделок, в части индивидуализации подлежащей отчуждению недвижимой вещи. Причем такая индивидуализация перенесена не на момент заключения сделки, а на момент ее исполнения. Если данные требования сторонами выполнены, то и сделка является надлежащим образом согласованной и договор – заключенным. Ссылки на эти разъяснения часто встречаются в актуальной судебной практике [31].

Таким образом, фактически возник новый объект недвижимости, который стал результатом развития гражданского оборота и ответом судебной практики на усложнение общественных отношений.

Интересна проблема квалификации отдельных объектов в рассматриваемом статусе недвижимости после того, как ГК РФ был пополнен новой ст. 133.1 об особенностях участия в обороте единых недвижимых комплексов (ЕНК). Из приведенной непосредственно в законе характеристики на лицо перечень тех признаков, которым должен отвечать объект для того, чтобы его признали ЕНК.

В конкретном споре, суд удовлетворил требования акционерного общества «Региональные электрические сети» к обществу с ограниченной

ответственностью «Техэнерго Плюс» об истребовании имущества из незаконного владения ответчика.

Требования истца об истребовании трансформаторной подстанции из чужого незаконного владения ответчика, по сути, направлены на признание титула на часть ее элементов, которые на основании договора купли-продажи 2010 года перешли в собственность ответчика. Раздел трансформаторной подстанции путем изъятия из нее оборудования приведет к прекращению процесса трансформации электрической энергии и ее передачи, и соответственно, к утрате основного назначения трансформаторного пункта как объекта электросетевого хозяйства.

Учитывая, что в состав трансформаторной подстанции как электросетевой установки входят взаимосвязанные по технологическому циклу оборудование и сооружение, признаваемые единым комплексом, раздел которых невозможен без нарушения сложной вещи (статьи 133, 133.1 ГК РФ), истец, являющееся собственником объекта недвижимости, признается и собственником составляющих частей трансформаторной подстанции.

Суд также указал, что ответчик, оспаривая принадлежность спорного оборудования как одного из элементов трансформаторной подстанции, не учитывает специфику оборота неделимой вещи, поскольку с момента монтажа спорного оборудования в составе трансформаторной подстанции такие вещи не могут находиться в гражданском обороте самостоятельно [40].

В настоящее время появились коммерческие организации, имущество которых составляют не традиционные объекты недвижимости, а ценности другого рода: виртуальные магазины, службы заказов и т.д. В активе таких структур стандартная недвижимость (здания, земельные участки) может отсутствовать.

Статья 130 ГК РФ, а также ст. 46 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» предусматривают обязательную регистрацию прав на предприятие как имущественный комплекс и сделок с ним, это является доказательством существования права.

Однако если составные части предприятия (с учетом системообразующего критерия недвижимости – неотделимая связь с землей) не являются недвижимым имуществом, более того, только эти объекты составляют актив предприятия, то регистрация необходима, но уместнее говорить именно о регистрации имущества.

Думается, что предложение некоторых исследователей ввести в России категорию регистрируемого имущества, можно признать обоснованным, т.к. «в этом случае будут объединены разнородные системы регистрации. Создание единого органа, уполномоченного на проведение всех видов регистрации, облегчит положение субъектов российской экономики и поможет устранить противоречия в законодательстве» [62].

В литературе указывается на необходимость осмыслить конструкцию «единого объекта недвижимости», в результате включения в отечественное правовое пространство которой можно было бы учитывать нюансы взаимосвязи земельных участков с находящимися на них постройками. Это позволило бы определить общность вещных прав на подобные объекты, существующие в неразрывном единстве и взаимосвязи друг с другом, что позволит сделать более прозрачным их гражданско-правовой оборот.

Однако на всех уже реализованных к настоящему времени этапах реформирования гражданского законодательства, данная конструкция, несмотря на активное предложение научных кругов, так и не была реализована, хотя было подготовлено множество качественных научных исследований, так и не нашедших, однако, поддержки со стороны законодателя.

Следовательно, в завершение рассмотрения вопросов настоящего параграфа, необходимо отметить, что российское законодательство не знает обобщающей категории регистрируемого имущества, несмотря на то, что косвенные указания, как в нормах закона, так и в правоприменительной практике, на такую разновидность имущества присутствуют (ст. 8.1 и ст. 130 ГК РФ). Поэтому мы считаем, что указанные нормы должны быть дополнены

данной категорией для того, чтобы исключить смешение движимого имущества, подлежащего государственной регистрации, с недвижимым имуществом, права на которое подлежат государственной регистрации.

Итак, в завершение рассмотрения вопросов настоящей главы, стоит отметить, что потребности снижения спорности такой категории как недвижимость, а также установления правовой определенности в обороте различных ее разновидностей, обуславливают обращение взора законодателя в сторону возможного включения в гражданско-правовое регулирование категории единого объекта недвижимости. В случае с таким реформированием, можно ожидать значительное упрощение оборота застроенных земель, а также повышение прозрачности и, как следствие, безопасности сделок с ними. Более того, соответствующая практика реализована во множестве зарубежных государств, прошла апробацию временем и доказала свою состоятельность в случае последовательного нормативного закрепления.

Заключение

Подводя итог проведенному исследованию, сформулируем полученные **ВЫВОД.**

Рассматривая недвижимое имущество как объект гражданского права в Российской Федерации сделан вывод, что центральное значение среди всех объектов гражданских прав при том уровне развития экономики, который характерен для современной России, сохраняет недвижимость. В современных условиях исследование вопроса о недвижимом имуществе как объекте гражданских правоотношений и объекте договоров об отчуждении является актуальным. Это обусловлено отсутствием единого концептуального понимания недвижимости, что противоречит потребностями развивающегося гражданского оборота.

Процесс модернизации ГК РФ не затронул (и не мог затронуть) понятие недвижимой вещи, основным признаком которой остается невозможность перемещения без несоразмерного ущерба ее назначению. Однако реформирование гражданского законодательства о недвижимом имуществе продолжается, потребность в этом осознана российским законодателем.

В целях совершенствования общего понятия и правовых основ статуса недвижимого имущества как объекта гражданских прав в работе предложено ч. 1 ст. 130 ГК РФ изложить в новой редакции: «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и иные строения, имеющие прямую или опосредованную иными объектами прочную связь с местом нахождения на земельном участке, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства».

Абзац второй данного пункта предлагается исключить, изъяв перечисленные в ней объекты из числа недвижимых вещей, переведя их в разряд движимого имущества, несмотря на проводимую в отношении них государственную регистрацию, приравняв их тем самым ко всем другим

вещам, также подлежащим в силу закона различным видам государственного регистрационного учета.

Характеризуя традиционные и производные виды объекты недвижимого имущества, сделан вывод, что сегодня в главах 6 и 6.1 ГК РФ определяется правовой режим недвижимого имущества. Однако в этом вопросе сохраняются сложности, несмотря на то, что законодатель предпринял попытку систематизации правового регулирования в новой главе. В частности, правовой статус отдельных традиционных объектов до настоящего времени в полной мере не разрешен (это касается главным образом режима многолетних насаждений), несмотря на то, что внимание к ним со стороны различных органов государства и частных субъектов обращено далеко не вчера. Что касается производных объектов, то их правовой режим также до конца последовательно не сформулирован, в том числе, в работе показана и обоснована мнением специалистов потребность в унификации дефиниций.

В качестве предложений по дальнейшему совершенствованию правового режима отдельных видов недвижимых вещей в работе подчеркнуто, что введение в гражданское законодательство определения земельного участка как недвижимой вещи (ч. 1 ст. 141.2 ГК РФ) должно повлечь за собой исключение менее удачной ч. 3 ст. 6 ЗК РФ, тем более, что ее частичная неконституционность недавно подтверждена Конституционным Судом РФ. Норма, имеющаяся сегодня в ЗК РФ, недостаточно конкретно в сравнении со статьями ГК РФ, определяет уникальный индивидуализирующий признак земельных участков, которым является местоположение их границ.

Кроме того, в ч. 1 ст. 141.3 ГК РФ должно быть сделано уточнение о том, что исключением являются, то есть не относятся к недвижимым вещам, некапитальные сооружения, определение которых дано в градостроительном законодательстве.

Изучая понятие, порядок и основания государственной регистрации объектов недвижимого имущества, сделан вывод, что элемент публичности, неизбежно проявляющийся в институте государственной регистрации,

показывает стремление государства к осуществлению контроля в таких важных сферах как хозяйственная деятельность и гражданские правоотношения. Этот институт имеет также важное значение для налогообложения, а значит, в конечном итоге, для осуществления государственных мер регулирования экономики.

Одновременно в работе замечено, что видится недостаточно социально обоснованным введение ограничения на передачу третьим лицам персональных данных физических лиц-собственников объектов недвижимости, введенное с 01 марта 2023 г. Несмотря на то, что данные сведения представляют персональные данные, однако же изначально введенный в качестве открытого ЕГРН больше не представляет из себя опору для участников рынка недвижимости, которые ранее полагались на соответствующие сведения в процессе заключения сделок и принятия решений по участию в них.

Кроме того, сделан вывод, что регистрационные процедуры и сформированная на их основе регистрационная системы являются крайне значимым фактором, стабилизирующим гражданский оборот, делающим устойчивым рынок недвижимости. Данная процедура и в современный период переживает определенные корректировки в рамках изменения гражданско-правового регулирования и практики его применения, а также под влиянием складывающейся судебной практики.

В целях приближения регистрационной системы к потребностям населения и снижения затрат на ее ведение, необходимо проводить дальнейшие изменения принципиального характера в самой системе организации регистрационных процедур, поскольку, немногие зарубежные правовые порядки практикуют реализацию смешанной системы регистрации, по которой пошло наше государство, введя как регистрацию прав на недвижимость (например, вещных прав на недвижимость), так и регистрацию отдельных сделок с ним (например, договор аренды предприятия). Система

регистрации прав является более дешевой ее разновидностью и успешно практикуется большинством зарубежных правовых порядков.

В этой связи, на перспективу предложено серьезное комплексное обновление законодательного регулирования на направлении отказа от смешанной регистрационной системы и постепенному переходу к системе регистрации прав.

Следовательно, можно сделать итоговый вывод о том, что задачи, поставленные перед настоящим исследованием, можно признать решенными.

Список используемой литературы и используемых источников

1. Белова Т. В. Защита права собственности на недвижимое имущество в цивилистической парадигме: монография / отв. ред. А.Н. Левушкин. М.: Юстицинформ, 2023. 180 с.
2. Белова Т. В. Правовой режим самовольной постройки в системе вещного права: монография / отв. ред. А.Н. Левушкин. М.: Юстицинформ, 2024. 278 с.
3. Булкина С. Ю. История возникновения института права собственности на недвижимое имущество в России // Молодой ученый. 2022. № 44 (439). С. 92-94.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 08.08.2024). [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения 07.10.2024).
5. Гражданское право : учебник : в 3 т. Т. 2 / Е. Н. Абрамова, Н. Н. Аверченко, К. М. Арсланов [и др.]; под ред. А. П. Сергеева. 2-е изд., перераб. и доп. Москва : Проспект, 2020. 880 с.
6. Гражданское право. Актуальные проблемы теории и практики в 2 т. Том 1 / В. А. Белов [и др.] ; ответственный редактор В. А. Белов. 2-е изд., стер. Москва : Издательство Юрайт, 2023. 484 с.
7. Григорьева А. В. Собственность и право собственности: доктринальные подходы // Научные высказывания. 2022. № 2(10). С. 14-17.
8. Долинская В. В. Объекты вспомогательного использования : понятие, место в системе объектов недвижимости и в системе объектов гражданских прав // Правовые вопросы недвижимости. 2023. № 2. С. 8-12.
9. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 08.08.2024). [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения 07.10.2024).

10. Закон РФ от 21.02.1992 № 2395-1 «О недрах» (ред. от 08.08.2024). [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения 07.10.2024).
11. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 08.08.2024). [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения 07.10.2024).
12. Зиновьева Н. Б. О современных тенденциях в развитии системы документации в сфере государственного управления // Делопроизводство. 2021. № 4. С. 51-58.
13. Зрелов А. Недвижимость, или нет? Только суд решит. [Электронный ресурс]. URL: <https://www.garant.ru/ia/opinion/author/zrelov/1380885/> (дата обращения 07.10.2024).
14. Касаткина Е. А. Экономика коммерческой недвижимости: Учеб.-метод. пособие / Е. А. Касаткина. Ижевск: Издательский центр «Удмуртский университет», 2020. 75 с.
15. Конституция Республики Саха(Якутия) от 4 апреля 1992 года (ред. от 24.11.2022). [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения 07.10.2024).
16. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // Опубликован на Официальном интернет-портале правовой информации <http://pravo.gov.ru>, 06.10.2022.
17. Крылов В. Г. О некоторых проблемах правового регулирования товариществ собственников недвижимости в Российской Федерации // Гражданское право. 2024. № 2. С. 27-29.
18. Логинов А. В. Проблемные аспекты реализации концепции единого объекта недвижимости в российском гражданском праве // Правовые вопросы недвижимости. 2024. № 1. С. 2-4.

19. Макаров О. В. Государственная регистрация в отношениях по поводу недвижимости: правовая природа, сущность, проблемы // Адвокатская практика. 2021. № 4. С. 20-23.

20. О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации: Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения 07.10.2024).

21. О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации: Федеральный закон от 04.12.2006 № 201-ФЗ (ред. от 13.06.2023). [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения 07.10.2024).

22. О внесении изменений в Земельный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ: Федеральный закон от 23.06.2014 № 171-ФЗ. [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения 07.10.2024).

23. О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации: Федеральный закон от 21.12.2021 № 430-ФЗ (ред. от 28.06.2022) // Российская газета. № 294. 27.12.2021.

24. О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 14.02.2024). [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения 07.10.2024).

25. О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав: Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 (ред. от 23.06.2015). [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения 07.10.2024).

26. О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации: Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25. [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения 07.10.2024).

27. Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ: Федеральный закон от 19 июля 2011 г. № 246-ФЗ (ред. от 13.06.2023). [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения 07.10.2024).

28. Об утверждении Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации: Приказ Минземстроя РФ от 04.08.1998 № 37 (ред. от 04.09.2000). [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения 07.10.2024).

29. Обзор судебной практики по спорам, связанным с реконструкцией, переустройством и перепланировкой помещений в многоквартирном доме (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 13.12.2023) // Бюллетень Верховного Суда РФ. № 4. апрель, 2024.

30. Оглезнева Т. Н., Садриева Р. Р. Анализ правового равновесия между публичным назначением государства и его статусом в частном праве // Российская юстиция. 2020. № 10. С. 28-30.

31. Определение Верховного Суда РФ от 10.08.2020 № 302-ЭС20-10746 по делу № А58-6640/2018. [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения 07.10.2024).

32. Определение Верховного Суда РФ от 26.08.2024 № 303-ЭС24-8693 по делу № А73-513/2023. [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения 07.10.2024).

33. Определение Верховного Суда РФ от 31.03.2021 № 310-ЭС21-2599 по делу № А36-11404/2019 [Электронный ресурс]. URL: https://www.vsrfr.ru/lk/practice/stor_pdf_ec/1982986 (дата обращения 20.06.2024).

34. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 25.01.2022 № 307-ЭС21-19088 по делу № А56-53971/2020 [Электронный ресурс]. URL:

https://www.vsrfr.ru/lk/practice/stor_pdf_ec/2082538 (дата обращения 22.06.2024).

35. Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 18.07.2024 № Ф04-2815/2024 по делу № А03-6330/2023 [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения 07.10.2024).

36. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 23.12.2022 № Ф05-32698/2022 по делу № А40-57584/2022 [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения 07.10.2024).

37. Постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 26.06.2023 № Ф08-5296/2023 по делу № А53-32358/2022 [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения 07.10.2024).

38. Постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 07.12.2023 № 19АП-6374/2023 по делу № А35-2149/2023 [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения 07.10.2024).

39. Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 29.06.2022 № 09АП-22075/2022 по делу № А40-202376/2021 [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения 10.06.2024).

40. Постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 10.11.2022 № 07АП-7771/2022 по делу № А45-31732/2021 [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения 07.10.2024).

41. Решение Арбитражного суда Липецкой области от 29 мая 2020 г. по делу № А36-11404/2019. [Электронный ресурс]. URL: <https://sudact.ru/arbitral/doc/8zYK3xWntBHM/> (дата обращения 07.10.2024).

42. Решение Арбитражного суда Приморского края от 28 января 2020 г. по делу № А51-10842/2018 [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения 07.10.2024).

43. Решение Арбитражного суда Тюменской области от 24 января 2023 г. по делу № А70-21135/2022 [Электронный ресурс]. URL: <https://sudact.ru/arbitral/doc/ZqbNFUV34FD/> (дата обращения 07.10.2024).

44. Римское частное право: учебник для вузов / И. Б. Новицкий [и др.] ; ответственные редакторы И. Б. Новицкий, И. С. Перетерский. М. : Издательство Юрайт, 2024. 607 с.

45. Росреестр предложил в 2023 году изменить определение недвижимости. [Электронный ресурс]. URL: <https://realty.rbc.ru/news/6392fc6b9a7947ff7ee69454?from=copy> (дата обращения 17.06.2024).

46. Рыженков А. Я. К вопросу о понятии и содержании недвижимого имущества как объекта гражданских прав. [Электронный ресурс]. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/k-voprosu-o-ponyatii-i-soderzhanii-nedvizhimogo-imuschestva-kak-obekta-grazhdanskih-prav> (дата обращения 07.10.2024).

47. Сазанова И. В. Иск о признании зарегистрированного права (обременения) отсутствующим: место в системе способов защиты гражданских прав // Юрист. 2021. № 10. С. 14-20.

48. Семенихин В. В. Аренда (лизинг). 4-е изд., перераб. и доп. М.: ГроссМедиа, РОСБУХ, 2020. 1622 с.

49. Сенин Н. К. Как уплачивается налог на имущество по многолетним насаждениям? // Актуальные вопросы бухгалтерского учета и налогообложения: учет в сельском хозяйстве. 2020. № 1. С. 46-48.

50. Системы регистрации прав на недвижимое имущество Опыт зарубежных стран. URL: https://urbaneconomics.ru/sites/default/files/2386_import.pdf (дата обращения 10.06.2024).

51. Скловский К. И. Собственность в гражданском праве : учебное пособие для вузов. 5-е изд., перераб. и доп. М. : Издательство Юрайт, 2024. 1016 с.

52. Смагин А. А., Орлова О. С. Особенности правового режима недвижимости [Электронный ресурс]. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/osobennosti-pravovogo-rezhima-nedvizhimosti> (дата обращения 07.10.2024).

53. Суханов Е. А. Вещное право: научно-познавательный очерк. 3-е изд., перераб. и доп. М. : Статут, 2024. 626 с.
54. Суханов Е. А. Недвижимость в системе объектов гражданских прав // Журнал российского права. 2021. Т. 25. № 1. С. 16-22.
55. Технический регламент о безопасности зданий и сооружений: Федеральный закон от 30.12.2009 № 384-ФЗ (ред. от 02.07.2013). [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения 07.10.2024).
56. Тоточенко Д. А. Земельный участок и лесной участок // Нотариус. 2023. № 2. С. 39-42.
57. Трифонов А. С. Государственная регистрация прав на земельные участки из земель промышленности [Электронный ресурс]. URL: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения 19.06.2024).
58. Феофанов А. А. Понятие недвижимого имущества как объекта гражданских прав // Научный журнал «Синергия Наук». 2023. № 87 (Сентябрь). С. 1-11.
59. Фирсова Н. В., Алмакаев Д. Н. Недвижимое имущество как предмет договора об ипотеке // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. 2022. Вып. 10-4(73). С. 14-17.
60. Фролова Е. Ю. Понятие недвижимости. История вопроса. [Электронный ресурс]. URL: <http://7universum.com/ru/economy/archive/item/2984> (дата обращения 07.10.2024).
61. Хорошева Н. В. Смешанная форма корпоративной собственности (государственно-частная) как проблема гражданского законодательства в современных экономических условиях // Конкурентное право. 2022. № 4. С. 35-36.
62. Шеметова Н. Ю. Недвижимость как имущественный объект. Место недвижимости среди других вещей в гражданском праве [Электронный ресурс]. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/nedvizhimost-kak->

imuschestvennyy-obekt-mesto-nedvizhimosti-sredi-drugih-veschey-v-grazhdanskom-prave (дата обращения 07.10.2024).

63. Шестаков Ю.А. История : учебное пособие. М. : РИОР : ИНФРА-М, 2020. 248 с.

64. Ящикова А. А. Собственность и право собственности: цивилистические аспекты // Форум молодёжной науки. 2022. Вып. 3. № 2. С. 84-88.