**Особенности правового режима недвижимого имущества в гражданском праве Российской Федерации**

Содержание

Введение

1. Общие положения о недвижимости в гражданском праве

1.1 Место объектов недвижимости в системе объектов гражданского права

1.2 Содержание понятия недвижимости

1.3 Сущностные и формально-юридические признаки недвижимого имущества

2. Правовой режим отдельных категорий объектов недвижимости

2.1 Природные объекты недвижимости

2.2 Производные объекты недвижимости

2.3 Недвижимость как юридическая фикция

Заключение

Список источников

## Введение

В последние годы наблюдается заметный интерес к вопросам правового регулирования оборота недвижимого имущества. Это обстоятельство объективного характера. Рынок недвижимости в России пережил период становления, и в настоящее время существует необходимость осмыслить все, к чему пришла правовая мысль в области оборота недвижимого имущества.

В 2003 году Исследовательский центр частного права при Президенте Российской Федерации проявил инициативу в разработке Концепции развития гражданского законодательства о недвижимости. Эта инициатива была поддержана, и Советом при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства была создана рабочая группа, разработавшая Концепцию развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе[[1]](#footnote-1). В конце 2004 г. идеи, выраженные в Концепции, стали воплощаться в конкретных законодательных актах, направленных на совершенствование регулирования оборота недвижимого имущества. Эта работа продолжается и сегодня.

С 2007 года, в связи с вступлением в силу соответствующих кодексов, изменились правовые режимы водных и лесных объектов недвижимости, что в свою очередь, породило новые проблемы правоприменения. К тому же обстоятельства, связанные с изменением экономической ситуации в мире, а также внедрением российских государственных программ тоже диктуют свои условия. Например, с вступлением в силу Федерального закона от 22.07.2008 N 159-ФЗ субъекты малого и среднего предпринимательства теперь наделены правом преимущественного выкупа недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности, собственности субъектов РФ или муниципальных образований[[2]](#footnote-2). Таким образом, любые вопросы, связанные с правовым режимом недвижимого имущества, в настоящее время очень актуальны.

Рассматриваемые в дипломной работе вопросы являются давно разработанными законодательством стран с романо-германской правовой системой. Деление вещей на движимые и недвижимые образовалось исторически и изначально было связано с особым значением земли, сделки с которой составляли большинство всех сделок, совершаемых с недвижимостью. Римское право, большинство категорий которого переняло современное российское гражданское законодательство, создало весьма разветвленные правовые конструкции недвижимости. Так же, как и в современный период, классификация вещей в римском праве строилась на противопоставлении движимых (res mobiles) и недвижимых (res immobiles) вещей. В то же время в юридической науке по сей день ведутся дискуссии по поводу того, является ли понятие недвижимости чисто юридическим, либо фактическим, приемлемы ли юридические фикции по отношению к объектам недвижимости, относятся ли лес, многолетние насаждения и водные объекты к недвижимому имуществу, и т.п.

В связи с изложенным, для раскрытия темы дипломной работы была поставлена цель: охарактеризовать современное состояние правового режима недвижимого имущества в современном отечественном гражданском праве на основании. Эта цель обусловила постановку следующих задач:

* определить место объектов недвижимости в системе гражданского права Российской Федерации;
* раскрыть содержание понятия недвижимости в историческом аспекте, в современной науке и в действующем законодательстве;
* рассмотреть сущностные и формально-юридические признаки недвижимого имущества в соответствии с действующим законодательством;
* раскрыть основные признаки отдельных категорий и объектов недвижимости в гражданском праве РФ;
* выявить проблемные моменты, связанные с правовым режимом недвижимости в российском законодательстве;
* сделать выводы по теме в целом и по отдельным рассмотренным вопросам.

Объектом исследования в настоящей работе являются правоотношения, регулирующие вопросы недвижимости в отечественном гражданском праве. Предметом исследования являются правовые нормы и научные концепции, связанные с правовым режимом недвижимости. Методологической основой исследования являются сравнительно-правовой метод; анализ правовых норм, литературных источников и судебной практики; а также методы аналогии, синтеза и обобщения.

Источниками информации для написания работы послужили нормы действующего федерального законодательства, утратившие силу нормативные акты – в целях исторического анализа, базовая учебная литература, фундаментальные теоретические труды классиков российской цивилистики, а также современных авторов В.А. Алексеева, Е.С. Болтановой, В.В. Витрянского, Ю.Г. Жарикова и М.Г. Масевича, Е.А. Суханова, О.Ю. Скворцова, С.А. Степанова и других а также публикации на соответствующую тему в периодических изданиях, материалы судебной практики. Работа имеет традиционную структуру и включает в себя введение, основную часть, состоящую из двух глав, заключение и список источников. В первой главе рассматриваются общие положения о недвижимости в российском гражданском праве, вторая глава посвящена исследованию вопросов, связанных с правовым регулированием отдельных категорий недвижимого имущества в гражданском отечественном праве.

# Общие положения о недвижимости в гражданском праве

#

# 1.1 Место объектов недвижимости в системе объектов гражданского права

Под объектом гражданских прав понимаются материальные и духовные блага, по поводу которых субъекты гражданского права вступают между собой в правовые отношения[[3]](#footnote-3). Недвижимые вещи являются объектами гражданских прав, и их правовой режим, а также условия оборота подчиняются особым правилам, установленным законодательством.

Существуют различные способы классификации вещей. Одной из наиболее значимых и распространенных является разделение вещей на движимые и недвижимые. Значимость этой классификации столь велика, что известный дореволюционный правовед П.П. Цитович называл такое подразделение «верховным»[[4]](#footnote-4), а профессор И.А. Покровский, анализируя различия в регулировании оборота движимостей и недвижимостей, указывал на особенное значение недвижимости как важнейшего объекта национального достояния[[5]](#footnote-5).

Происхождение этой классификации - в объективной природе самих вещей. Как писал в начале XX в. профессор Г.Ф. Шершеневич, коренное различие между движимыми и недвижимыми вещами образовалось «вследствие преобладающего значения земли, отчего и сделки по недвижимостям всегда отличались от сделок по движимостям»[[6]](#footnote-6).

Уже сами термины – «недвижимость» и «движимое имущество» - указывают на характеристики вещи. Если движимая вещь может быть перемещена без ущерба ее целостности и назначению, то недвижимая вещь обычно не может быть перемещена в принципе либо ее невозможно переместить без того, чтобы не причинить ей ущерб[[7]](#footnote-7). При этом ущерб возникает по той причине, что недвижимая вещь имеет неразрывную связь с землей. Таким образом, в качестве критерия понятийного разделения вещей на движимые и недвижимые, как правило, выступает их связь с землей, возможность (или невозможность) быть перемещенной без существенного ущерба для их целостности и назначения.

Действующее гражданское законодательство не содержит исчерпывающего перечня объектов недвижимости. Хотя в ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) и в ряде иных норм перечислены важнейшие объекты недвижимости, перечень недвижимых вещей остается открытым, поскольку понятие недвижимости законодателем определяется через указание на наиболее существенные признаки недвижимости (прочная связь с землей, невозможность перемещения без причинения несоразмерного ущерба их назначению).

Вместе с тем сформировавшая практика гражданского оборота позволяет выделить наиболее важные объекты недвижимости. Перечислим их по возможности полнее:

1) земельные участки;

2) части земельных участков (ст. 340, 552, 553 ГК РФ, ст. 6 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ), ст. 26 Федерального закона от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее - Закон о госрегистрации прав на недвижимость);

3) участки недр;

4) части участков недр (ст. 26 Закона о госрегистрации прав на недвижимость);

5) обособленные водные объекты;

6) объекты, прочно связанные с землей, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно;

7) леса;

8) многолетние насаждения;

9) здания;

10) сооружения;

11) жилые помещения (жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры, комната - ст. 15, 16 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ);

12) нежилые помещения;

13) части помещений (ст. 26 Закона о госрегистрации прав на недвижимость);

14) воздушные суда;

15) морские суда;

16) суда внутреннего плавания;

17) космические объекты;

18) предприятия как имущественные комплексы;

19) части предприятий как имущественных комплексов;

20) иные имущественные комплексы;

21) объекты незавершенного строительства.

Как отмечает О.Ю. Скворцов, действующее российское гражданское законодательство оперирует тремя категориями: «недвижимость», «недвижимая вещь» и «недвижимое имущество». Все три категории, как это следует из контекста ст. 130 ГК, необходимо рассматривать как синонимы. Вместе с тем, концепция ГК РФ в целом исходит из рассмотрения недвижимости как вещи (исключение составляет понятие предприятия как имущественного комплекса, включающего такие элементы, как имущественные права). Это означает, что в целом понятие недвижимости неприменимо к имущественным правам. Однако такой подход к пониманию недвижимости не является исключительным. Так, в некоторых правопорядках при формулировании понятия недвижимости законодатель исходит из того, что таковым является недвижимое имущество, то есть к недвижимости могли быть причислены и имущественные права. Предпосылки подобного подхода закладывались и при разработке Основ гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик; ст. 4 этого акта предусматривала деление имущества на движимое и недвижимое[[8]](#footnote-8).

Правильное понимание недвижимости на основе той дефиниции, которая сформулирована в Гражданском кодексе РФ, возможно только с помощью привлечения понятий из иных отраслей законодательства - земельного, водного, лесного, законодательства о недрах и пр. Однако анализ таких законодательных понятий, как участки недр, водные объекты, земельные участки и других также не позволяет выделить общие признаки этих объектов как объектов недвижимости.

Так, в соответствии с Законом РФ «О недрах» (далее - Закон о недрах) под участком недр понимается геометрически определенное пространство недр, индивидуализация которого происходит в виде горного отвода - геометризованного блока недр (ст. 7)[[9]](#footnote-9). Согласно Водному кодексу Российской Федерации (далее – ВК РФ) водный объект – это природный или искусственный водоем, водоток либо иной объект, постоянное или временное сосредоточение вод в котором имеет характерные формы и признаки водного режима (п.4 ст. 1)[[10]](#footnote-10). Лесной кодекс Российской Федерации (далее – ЛК РФ) дает весьма размытое юридическое понятие «леса». Из ст.5 этого кодекса следует, что лес это – это экологическая система или природный ресурс[[11]](#footnote-11).

Все вышеприведенные определения объектов недвижимости не дают представления об общих для них признаках, позволяющих корректно объединить их в одно понятие. «Единственный признак, роднящий эти объекты, - их неразрывная связь с землей как пространственной территорией, - находится за пределами приведенных законодательных дефиниций (он отражен в ГК РФ)», - пишут Ю.Г. Жариков и М.Г. Масевич[[12]](#footnote-12).

«Если же говорить о правовом режиме указанных объектов, то и он разнится. Так, недра являются объектом исключительной собственности Российской Федерации, а участки недр не могут быть предметом купли-продажи, дарения, наследования, вклада, залога или отчуждения в иной мере. Указанное обстоятельство делает бессмысленным требование о государственной регистрации прав на участки недр, поскольку данный объект изъят из гражданского оборота и никому, кроме государства, принадлежать не может», - пишут В.М. Дикусар и Е.В. Храпова[[13]](#footnote-13).

Выясним, что же общего имеется во всех группах этих объектов, что позволяет отнести их к недвижимости. Сам законодатель не высказывается относительно того, почему недвижимостью признаются эти, а не иные объекты. Одним из наиболее частых доктринальных объяснений этого является утверждение об особой значимости указанных объектов для экономики, их высокой стоимости и, как следствие, необходимости публичного интереса в повышении надежности правил их гражданского оборота[[14]](#footnote-14).

Однако в юридической литературе существуют и иные объяснения причин выделения недвижимости как особого объекта гражданских прав. Так, К.И. Скловский полагает, что «нет оснований считать причиной особого положения недвижимости в обороте ее прямую, непосредственную ценность»[[15]](#footnote-15). По его мнению, решающим качественным отличием, позволяющим превратить недвижимое имущество в средство устойчивости кредита через ипотеку, является «видимость», т.е. устойчивость и публичный характер в данной сфере[[16]](#footnote-16).

По этому поводу О.Ю. Скворцов пишет: «Отдавая дань верно подмеченному К.И. Скловским аспекту ипотечного кредитования как свойства оборота недвижимости, следует отметить, что данный подход связан только с одной из функций, которую выполняет недвижимость, - с ее способностью обеспечивать мультиплицирование денежных ресурсов. Между тем данной функцией предназначение недвижимости далеко не исчерпывается. Недвижимость обладает целой совокупностью иных качеств, более важных чем ее способность интенсифицировать экономическую жизнь государства»[[17]](#footnote-17).

«Невозможность найти в позитивном законодательстве формальные признаки, объединяющие различные объекты недвижимости в целостную систему, приводит некоторых исследователей к выводу о том, что правовой режим недвижимости не зависит от ее природных свойств. В качестве объединяющих недвижимое имущество признаков и основания выделения недвижимости в особое юридическое понятие рассматриваются особенности организации оборота недвижимости», - пишут В.М. Дикусар и Е.В. Храпова[[18]](#footnote-18).

В связи с этим возникает ряд вопросов: насколько такой подход отвечает объективным закономерностям развития гражданского оборота? Что может быть общего между оборотом таких различных вещей, как земельные участки и, например, воздушные суда? Почему к недвижимому имуществу не отнесены иные объекты гражданских прав, требующие особой организации оборота (например, тепловозы, драгоценные металлы или оружие)? В свое время ответ на этот вопрос дал великий русский юрист, профессор Д.И. Мейер, который писал о том, что нет необходимости, «чтобы юридическое деление имуществ на недвижимые и движимые совпадало с физической неподвижностью или подвижностью вещей: в области права это деление имуществ имеет то значение, что одни определения связываются с имуществами недвижимыми, другие - с имуществами движимыми; но действительно ли имущество, признаваемое по закону недвижимым, неподвижно по своей природе, или оно подвижно - это все равно; и если, например, законодатель найдет нужным какое-либо определение, касающееся недвижимого имущества, распространить и на имущество движимое, то определение это будет применяться и к движимому имуществу, и наоборот»[[19]](#footnote-19).

При новейшей кодификации гражданского законодательства российский законодатель посчитал необходимым распространить правовой режим недвижимости на ряд транспортных средств, обладающих повышенной значимостью для жизнедеятельности государства. «Кроме того, в силу закона к недвижимому имуществу может быть отнесено и иное имущество, контроль за оборотом которого законодатель посчитает необходимым осуществлять в более жестком режиме», - пишет О.М. Козырь[[20]](#footnote-20).

Так же режимом недвижимого имущества наделено предприятие в целом как имущественный комплекс (п. 1 ст. 132 ГК РФ). В состав предприятия как имущественного комплекса входят не только недвижимые по природе вещи (земельные участки, сооружения, здания, помещения и пр.), но и имущество, которое может быть перемещено без причинения несоразмерного ущерба его назначению и более того, имущественные права и обязанности (права требования, долги), объекты интеллектуальной собственности и приравненные к ним средства, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (фирменное наименование, товарные знаки, знаки обслуживания) (п. 2 ст. 132 ГК РФ). Совокупность указанных вещей, имущественных прав обязательственно-правового характера и исключительных прав рассматривается законодателем в нераздельном единстве, что и позволяет устанавливать для предприятия как объекта гражданских прав единый правовой режим - в данном случае правовой режим недвижимости.

«В то же время обязательственные права и обязанности, входящие в состав предприятия, не являются вещами в строгом смысле, также как не являются таковыми и исключительные права. Законодатель, включив указанные права и обязательства в состав имущества предприятия, на который распространяется режим недвижимой собственности, исходил из некоей фикции, что указанные объекты гражданского права имеют вещественный характер и на них может распространяться право собственности»[[21]](#footnote-21). Однако, как отмечал В.А. Дозорцев, только «в качестве элемента предприятия как комплекса его обязательственные права и обязанности, исключительные права могут считаться входящими в состав объекта права собственности. В обособленном же виде обязательственные требования и другие права на объекты, не имеющие вещественного характера, никак не могут входить в число объектов права собственности»[[22]](#footnote-22).

Как отмечает В. Витрянский, регулирование правовых режимов и условий оборота отдельных объектов недвижимости неоднородно. «Причем в некоторых случаях такая неоднородность представляется нецелесообразной и не объяснима ссылками на особенности тех или иных видов недвижимого имущества»[[23]](#footnote-23).

Такая позиция представляется обоснованной. Так, например, если земельные участки могут принадлежать тем или иным лицам на основании права собственности, права постоянного (бессрочного) пользования, права пожизненного наследуемого владения, то здания, сооружения и помещения могут принадлежать субъектам гражданского оборота на основе права собственности, права хозяйственного ведения и права оперативного управления. Различия в круге вещных прав, которые могут возникать на разные объекты недвижимости, вызывают справедливую критику, в связи с чем высказываются предложения об устранении разных режимов, которыми характеризуется юридическое состояние объектов недвижимости[[24]](#footnote-24).

В специальной литературе также отмечается, что установление единого режима вещных прав в отношении разных объектов недвижимости будет способствовать предсказуемости и стабильности их оборота[[25]](#footnote-25).

**1.2** **Содержание понятия недвижимости**

Включение недвижимости в сферу жизнедеятельности человека произошло при переходе человека к оседлому образу жизни. Необходимость обработки земли, сбора урожая заставляла человека оставаться на одном месте, строить сооружения, которые использовались для проживания и защиты от неблагоприятных внешних условий. В этот период появились первые представления о собственности на недвижимые вещи, включенные в сферу влияния конкретного человека, его семьи, рода и т.д.[[26]](#footnote-26)

Исторически юридическое разделение вещей на движимые и недвижимые возникло в период установления государственной власти и формирования правовых систем. Затем под действием конкретных исторических ситуаций, потребностей общества ценностные приоритеты гражданского оборота изменялись, соответственно менялся правовой режим движимых и недвижимых вещей, понимание и определение законодателем нюансов при формулировании этих понятий. По этому поводу О.С. Скворцов пишет, что «необходимо различать экономическое содержание и соответствующие ему юридические конструкции недвижимости»[[27]](#footnote-27).

Под недвижимостью в экономическом смысле указанный автор понимает такие объекты, которые в силу своих естественных особенностей не могут быть перемещены или изменены воздействием человека. Это земля, участки недр, моря, реки, озера, лесные насаждения как целостные объекты. Свойства этих объектов таковы, что обыкновенные усилия людей не могут переместить эти вещи либо изменить их сущность. Конечно, человечество уже доказало, что при целенаправленном воздействии чрезвычайных средств возможно изменить и эти объекты, кардинально поменяв их сущность (например, применив ядерное оружие), однако такие действия являются исключением из нормальной человеческой деятельности и поэтому не рассматриваются в настоящей работе. Перечисленные же объекты материального мира не могут быть уничтожены или потреблены в процессе нормальной человеческой жизнедеятельности на протяжении обозримого существования человечества[[28]](#footnote-28).

В то же время, как отмечает С.А. Степанов, недвижимое имущество, в силу своих естественных свойств, обладает повышенной ценностью для жизни людей. Сюда относится прежде всего возможность извлекать из указанных объектов потребительские свойства, позволяющие поддерживать жизнедеятельность социума: выращивать растения, получать пищу животного происхождения, ловить рыбу, размещать на земельных участках жилище и пр. Кроме того, все указанные объекты влияют на формы жизни человеческого сообщества на Земле, обусловливают способы его существования, в значительной степени определяют взаимоотношения внутри социума: не случайно и границы между государствами проходят, как правило, по рекам и морям, и формирование народов связано с замкнутостью естественных ландшафтов и т.д. Дополнительной ценностью для людей указанные объекты обладают еще и потому, что они не потребляемы в течение жизни нескольких поколений. «Такая непотребляемость недвижимых вещей вносит стабильность в существующие между людьми отношения, придает устойчивость гражданскому обороту, позволяет осуществлять планирование хозяйственной деятельности, дает гарантии участникам общественных отношений, складывающихся в связи с использованием этих вещей»[[29]](#footnote-29).

Ю.В. Пашкус по этому поводу пишет: «Понятие о недвижимости исторически возникло как представление о земельных участках, принадлежащих тем или иным лицам, родам, племенам. Земля, будучи основой понятия недвижимости, является первичным и доминирующим элементом недвижимости. Значение и характерные особенности этого элемента в существенной степени определяют содержание этого понятия. Это дает основания для выделения таких ее основных черт, как неподвижность и осязаемость как физического объекта»[[30]](#footnote-30).

В дальнейшем расширение содержания этого термина происходило за счет включения в понятие недвижимости участков недр, лесных участков, водных бассейнов, многолетних насаждений.

Следующий этап расширения понятия недвижимости - это включение в него домов, зданий и прочих долговременных сооружений, возводимых руками людей (то есть рукотворных объектов недвижимости). Указанные объекты также обладают вышеперечисленными качествами, которые позволяют им быть надежным объектом гражданско-правовых отношений. От земельных участков здания и сооружения отличаются тем, что являются искусственно возведенными объектами и имеют ограниченный срок службы, т.к. способны утрачивать свою целостность на протяжении относительно небольших сроков человеческой жизнедеятельности. В принципе, в зависимости от целого ряда обстоятельств, такие объекты усилиями людей могут быть уничтожены или разрушены до такой степени, что потеряют свою функциональную или потребительскую ценность.

В целом можно заключить, что развитие человеческих представлений о недвижимости отражает развитие общественных отношений по поводу присвоения и извлечения потребительских свойств из недвижимого имущества.

**1.3** **Сущностные и формально-юридические признаки недвижимого имущества**

Выяснив, что понятие недвижимости является фундаментальной гражданско-правовой категорией, можно сделать вывод, что оно лежит в основе всей системы права недвижимости, правового регулирования сделок с недвижимым имуществом. К сущностным признакам недвижимого имущества, которые должны найти отражение в его легальном определении, О.Ю. Скворцов считает необходимым отнести следующие.

Во-первых, недвижимое имущество всегда является индивидуально-определенным имуществом. Это означает, что каждая недвижимая вещь выступает в качестве отдельного объекта гражданского права. С юридической точки зрения недвижимое имущество неделимо, а если происходит физическое разделение недвижимой вещи, то, как следствие, это ведет и к юридическому «разделению» этого имущества: вместо одного объекта права появляются два новых. В том случае, если объект недвижимости неразделим физически (является физически неделимой вещью), то его «юридическое разделение» возможно только по правилам, регулирующим общую собственность: допустимо отчуждение доли в праве общей собственности на эту недвижимую вещь[[31]](#footnote-31).

Во-вторых, недвижимость по общему правилу является материальным объектом, вещью. В этом смысле к недвижимости не могут быть отнесены имущественные права, например, права требования. В литературе встречается трактовка отдельных положений закона о доле в праве на недвижимое имущество как объектов недвижимости (п. 1 ст. 24 Закона о госрегистрации прав на недвижимость)[[32]](#footnote-32), однако, как представляется, ни упомянутая норма, ни современный подход российского законодателя к пониманию недвижимости не дают оснований для причисления подобного рода объектов к недвижимым вещам.

В-третьих, для объектов недвижимости характерна неразрывная связь с землей. Причем эту связь необходимо рассматривать как такую прикрепленность объекта недвижимости к земле, утрата которой влечет и утрату функциональности самого объекта. Как следствие, недвижимость стационарна, неперемещаема, прикреплена к одному месту. Указанный признак расценивается исследователями в качестве общего системного признака недвижимой вещи[[33]](#footnote-33).

Современное понятие недвижимости, сформулированное в Гражданском кодексе РФ, как отмечают ряд авторов публикаций, не свободно от недостатков[[34]](#footnote-34).

В одной из последних трактовок российского законодательства недвижимость получила следующую дефиницию. Согласно п. 1 ст. 130 ГК РФ к недвижимым вещам (недвижимому имуществу, недвижимости) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Кроме того, в соответствии с п. 1 ст. 132 ГК РФ недвижимостью признается предприятие в целом как имущественный комплекс. И в завершение законодатель допускает, что законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» расширяет примерный перечень объектов недвижимости и указывает в качестве примеров недвижимых вещей на жилые и нежилые помещения (ст. 1)[[35]](#footnote-35). Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» также указывает новые примеры недвижимых вещей: дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения (п. 1 ст. 5)[[36]](#footnote-36). В соответствии с Федеральным законом «О связи» к недвижимому имуществу относятся сооружения связи, которые прочно связаны с землей и перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе линейно-кабельные сооружения связи (п. 1 ст. 8)[[37]](#footnote-37).

Отметим, что вышеуказанные законодательные определения недвижимости не исчерпывают перечень объектов, которые понимаются в качестве недвижимых вещей. Так, например, в качестве недвижимого имущества рассматривается самовольная постройка (п. 1 ст. 222 ГК РФ). Однако законодатель не вводит этот термин в базовое понятие недвижимости. По этому поводу О.Ю. Скворцов замечает, что «Толкование указанной нормы позволяет сделать вывод о том, что термин «постройка» является родовым понятием для искусственно созданных (но с нарушением установленного порядка) на земельном участке недвижимых объектов»[[38]](#footnote-38).

Вернемся к формулировке понятия недвижимости, данной в ст. 130 ГК РФ. Как считает А.А. Александров, «Указанная дефиниция базируется на трех приемах, использованных законодателем для выведения общего понятия: отнесение к недвижимости земельных участков; отнесение к недвижимости объектов, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно; отнесение к недвижимости движимых по природе вещей - подлежащих государственной регистрации воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания, космических объектов»[[39]](#footnote-39).

Как видим, все указанные группы объектов недвижимости не имеют общих признаков. Даже первая и вторая группы объектов при ближайшем рассмотрении не обладают общими признаками, поскольку если в первой группе объектов находятся такие объекты, которые являются принципиально неперемещаемыми (земельные участки), то во второй группе - объекты, перемещение которых принципиально возможно, хотя и с причинением несоразмерного ущерба их назначению (леса, насаждения, здания, сооружения).

Следует отметить и то обстоятельство, что, начиная с дореволюционных времен, цивилисты, анализируя такой признак недвижимости, как ее неразрывную связь с землей, отмечают, что современные технологии в некоторых случаях «позволяют перемещать леса, насаждения, здания, сооружения без причинения существенного ущерба их назначению»[[40]](#footnote-40). Более того, при определенных условиях эта группа объектов может быть трансформирована в движимое имущество (например, при вырубке леса на продажу, либо при продаже здания на строительные материалы). Таким образом, как справедливо отмечается в литературе, в данном случае указанную норму необходимо трактовать не буквально, а в соответствии с ее смыслом, согласно которому закон признает недвижимым то имущество, которое может быть использовано по своему назначению только в неразрывной связи с землей[[41]](#footnote-41).

Третью группу в легальной дефиниции, закрепленной в ст. 130 ГК РФ, составляют объекты, которые, напротив, являются движимостями, причем движимостями в буквальном смысле этого слова: функциональное предназначение этих предметов состоит именно в перемещении в пространстве. «Указанную группу недвижимости не соединяет с первыми двумя группами даже такой признак, как связь с земельными участками, т.е. тот признак, который позволяет говорить о недвижимости по природе либо о недвижимости в силу неразрывности с земельным участком», - отмечает О.Ю. Скворцов[[42]](#footnote-42).

Таким образом, сопоставление трех указанных групп не дает возможности выделить общие признаки предметов, в отношении которых установлен правовой режим недвижимости. Это, в свою очередь, позволяет сделать вывод о том, что понятие недвижимости определено не путем установления признаков данного явления, а путем установления их перечня, приведения примеров недвижимых вещей. Однако, как справедливо заметил по этому поводу в начале ХХ в. профессор Л.А. Кассо, использование такого приема как перечисление примеров не может иметь исчерпывающего значения для общего определения[[43]](#footnote-43).

По замечанию В. Витрянского, «Отсутствие четкой дефиниции понятия недвижимости неизбежно способствует возникновению споров по поводу отнесения целого ряда объектов гражданского права к данной категории, поскольку легальное определение недвижимости имеет размытые границы»[[44]](#footnote-44). Между тем разрешение вопроса о возможности четкого определения перечня объектов недвижимого имущества имеет не только теоретическое, но и практическое значение.

Кроме того, данная проблема приобретает особую остроту и в связи с тем, что понятие движимых вещей формулируется по остаточному принципу (все, что не недвижимость, - то движимое имущество). «Таким образом, установление четкой границы понятия недвижимости путем использования такого приема, как исключение из всей совокупности объектов гражданского права движимых вещей, также невозможно, поскольку понятие «движимые вещи» также не определено законодателем», - пишет С.А. Бабкин[[45]](#footnote-45).

О.Ю. Скворцов отмечает то обстоятельство, что «прием, использованный законодателем для конструирования понятия недвижимости, некорректен с точки зрения классификации»[[46]](#footnote-46). Законодатель, по мнению данного автора, при определении признаков недвижимости не выдержал единства критерия отбора. Если в первой и третьей группе в качестве объектов недвижимости указываются определенные примеры, то во второй группе недвижимость определяется через указание существенных признаков (связь с землей), подкрепляемых некоторыми примерами (насаждения, здания, сооружения). При этом вторая группа предметов оказывается соподчиненной первой группе, которая выступает в качестве своеобразного родового понятия, поскольку неразрывная связь с землей позволяет отнести такие предметы как леса, водоемы, здания к недвижимым вещам[[47]](#footnote-47).

Таким образом, при определении дефиниции недвижимости законодатель использует два подхода: во-первых, дает признаки недвижимости (земля, неразрывная связь с землей, невозможность перемещения без причинения несоразмерного ущерба назначению) и, во вторых, указывает на конкретные объекты, которые по правовому статусу являются недвижимыми вещами (земельные участки, обособленные водные объекты, воздушные и морские суда и пр.).

Если второй способ определения недвижимости не влечет трудностей в применении на практике, поскольку его предмет конкретизирован как объект гражданского оборота, то определение недвижимости при помощи использования несколько абстрактных признаков – «прочная связь с землей», «невозможность перемещения без несоразмерного ущерба назначению», по замечанию О.Ю. Скворцова, может вызвать трудности у правоприменителя[[48]](#footnote-48).

Действительно, в законодательстве отсутствует определение этих понятий, да и дать такие понятия, видимо, невозможно. «Использованные законодателем формулы имеют оценочный характер и фактически отданы на усмотрение правоприменителя (суда, учреждения юстиции, уполномоченного регистрировать права на недвижимость и сделки с нею, и пр.)»[[49]](#footnote-49). Об этом свидетельствуют и материалы судебно-арбитражной практики, в которой разрешаются вопросы по определению того, каковы критерии «прочной связи с землей» и степени несоразмерности ущерба назначению вещи при ее перемещении.

К примеру, в одном из дел Президиум Высшего Арбитражного Суда РФ, рассмотрев протест и направляя дело на новое рассмотрение в первую инстанцию, указал, что суд не исследовал вопрос о том, может ли быть признано объектом недвижимости одноэтажное деревянное здание площадью 10,5 квадратных метра и асфальтовое покрытие площадью 7056,8 квадратных метра[[50]](#footnote-50). Вместе с тем, практика федеральных арбитражных судов округов по вопросам квалификации асфальтового покрытия крайне противоречива. В одних случаях суд исходил из того, что таковое не может выступать в качестве недвижимого имущества[[51]](#footnote-51). В других случаях суд занимал прямо противоположную позицию и рассматривал асфальтовое покрытие как самостоятельный объект недвижимости[[52]](#footnote-52). И в третьих случаях вывод о том, что конкретный объект (асфальтовое покрытие) является недвижимостью, обосновывался исходя из его предназначения, а также обстоятельств, связанных с его созданием[[53]](#footnote-53).

При разрешении другого дела Президиум Высшего Арбитражного Суда РФ обосновал свой вывод о принадлежности имущества к недвижимому следующим образом: данные предприятия технической инвентаризации, отраженные в техническом паспорте на холодильник, свидетельствуют о том, что холодильник относится к недвижимому имуществу как стационарное сооружение, смонтированное на специально возведенном для него фундаменте, к нему подведены стационарные коммуникации по электро- и водоснабжению, и оно является строением первой группы капитальности. Суд ошибочно исходил из того, что эти сведения относятся к зданию холодильника, а не к самому холодильнику, тогда как названное сооружение составляет единое целое. Выводы суда кассационной инстанции о том, что спорный объект является движимым имуществом, а поэтому на его отчуждение не требовалось согласия собственника, нельзя признать обоснованными. Отменяя постановление суда апелляционной инстанции и оставляя в силе решение суда первой инстанции, суд кассационной инстанции в подтверждение отнесения спорного холодильника к движимому имуществу сослался на представленные ответчиком руководство по эксплуатации камеры холодильной, перечень выпускаемой продукции Алатырского завода низкотемпературных холодильников, где приведены техническое описание конструкции и технические характеристики холодильников, аналогичных спорному, свидетельствующие о том, что холодильник может быть демонтирован и перенесен на другое место.

Однако содержащиеся в названных документах данные не позволяют сделать вывод о том, что такое перемещение не будет связано с несоразмерным ущербом для использования холодильника по назначению. Напротив, исследованные и оцененные судом данные, в том числе акт сдачи-приемки работ по договору, указывают на то, что характер работ по привязке фундамента к местности, по изготовлению фундамента холодильника и монтажу холодильника свидетельствуют о возведении сооружения, относящегося к недвижимому имуществу, прочно связанному с землей[[54]](#footnote-54).

Все вышеприведенные примеры из судебно-арбитражной практики свидетельствуют об определенной нестабильности оценки объектов недвижимости. Эта нестабильность и является следствием расплывчатости формулы, использованной законодателем для определения понятия недвижимости.

Помимо проблемы, что является недвижимостью, весьма значимой практической проблемой оказывается и проблема того, кто определяет, что такое недвижимость. Если на органы юстиции возложена обязанность по регистрации прав и сделок с недвижимостью, то определение перечня объектов недвижимости не является обязанностью этих органов. Между тем, очевидно, что без определения самого объекта невозможно зарегистрировать права на этот объект и сделки с этим объектом. Определение объектов недвижимости возложено на органы технического и кадастрового учета. Работа по определению объектов недвижимости имеет два аспекта - технический и юридический. На первом этапе происходит вычленение признаков объекта недвижимости, в результате чего становится возможным индивидуализировать данный объект. В дальнейшем дается оценка этому объекту с точки зрения наличия у него признаков, предусмотренных законом по отношению к недвижимому имуществу, то есть определение гражданско-правового режима данной вещи с учетом существующего разделения объектов гражданского права на движимые и недвижимые.

Если оценка земельных участков как объектов недвижимости не вызывает проблем, то классификация различного рода сооружений, имеющих некоторую связь с землей, представляет определенную сложность. Современные технологические возможности позволяют достаточно мобильно использовать различные сборно-разборные сооружения с перемещением их в пространстве. Практика свидетельствует о трудностях оценки различными учреждениями технической инвентаризации указанных объектов с точки зрения отнесения их к движимым либо к недвижимым вещам[[55]](#footnote-55).

В то же время следует отметить, что предварительная оценка объекта в качестве недвижимого производится органами технической инвентаризации, и орган юстиции, регистрируя права на недвижимость и сделки с недвижимостью, вынужден полагаться на данную оценку. «Между тем, совсем не сложно представить себе ситуацию, когда регистратор, производя регистрацию прав на недвижимость или сделки с недвижимостью, может не согласиться с тем, что объект, по поводу которого происходит регистрация, является недвижимой вещью. Возникает вопрос - должен ли орган юстиции, производящий регистрацию, отказать в регистрации со ссылкой на то, что предметом сделки является объект, не являющийся недвижимым, либо в этом случае должна действовать своеобразная презумпция обязательности выводов, сделанных органом технической инвентаризации в отношении соответствующего объекта», - пишет Е.И. Никифорова[[56]](#footnote-56). Этот вопрос требует своего разрешения.

Является аксиомой утверждение, что главенствующее место в перечне недвижимых объектов занимают земельные участки. История правового регулирования земельного оборота свидетельствует о том, что понятие недвижимости возникло и развивалось именно через вовлечение в гражданский оборот земельных участков. Современный законодатель, конструируя понятие недвижимости, также использует в качестве базовой категории именно «земельный участок». Но земля становится объектом недвижимости лишь с определенного момента. «Таким моментом является наделение земли правовым режимом земельного участка, которое, в свою очередь, также оказывается юридически значимым понятием. До того момента как земельный участок индивидуализирован путем его кадастровой оценки, установления местонахождения с целью вовлечения в гражданский оборот, этот земельный участок остается объектом регулирования государственного права, поскольку является неразрывной составной частью территории государства как публично-правового образования, осуществляющего территориальное верховенство», - пишет А.Н. Королёв[[57]](#footnote-57).

Представляется, что государство должно учитывать то обстоятельство, что недвижимое имущество расположено на земле, которая составляет основу государственной жизни. По этому поводу еще П.П. Цитович замечал: «Все недвижимости суть в то же время подразделения государственной территории и потому, входя в состав имущества разных лиц, вместе с тем находятся под jus eminens государства. Отсюда: а) все они подвержены принудительному отчуждению по распоряжению Верховной Власти; b) распределение недвижимостей и их употребление связаны с жизненными интересами государства. Вот почему так называемый режим недвижимостей не предоставлен произволу и согласию тех, между которыми они распределены»[[58]](#footnote-58).

Значение земли как недвижимости, с существованием на которой неразрывно связана сама жизнь государства, столь велико, что политологи и юристы справедливо выдвигают на первый план публичную значимость поземельной недвижимости. Так, американский социолог Эдвин Тоффлер отмечает стратегическое значение недвижимости в геополитическом контексте[[59]](#footnote-59).

Таким образом, земельные участки, в своей совокупности составляющие территорию государства, выполняют и гораздо более важную функцию - функцию публично-правового характера, предназначение которой - объединять территорию государства. Это обстоятельство предполагает возможное ограничение всех иных функций, которые могут выполняться землей, в том числе и при ее вовлечении в гражданский оборот.

«Признак недвижимости, изначально лежащий в ее законодательном определении, имеет объективный характер, поскольку предполагает неперемещаемость этих объектов гражданского оборота и, как следствие, необходимость наделения их особым правовым статусом, во всяком случае, предполагающим неизбежную специфику их оборота по сравнению с оборотом движимых по природе вещей», - пишет О.Ю. Скворцов[[60]](#footnote-60). Именно специфика самого объекта (недвижимости) объективно требует специальной организации его оборота, но никак не особенности оборота определяют специфичность объекта правового регулирования.

Это же обстоятельство влечет необходимость наделения режимом недвижимости всех сопряженных с землей объектов гражданского права. Их связь с земельными участками имеет столь существенный с экономической точки зрения характер, что приводит к появлению такого юридического термина, как неразрывная связь с землей. Однако еще сто с лишним лет назад Г.Ф. Шершеневич отмечал: «Само собой разумеется, что вопрос о прочности и связи строения с землей не может быть решен принципиально с полной точностью. Решение его зависит от обстановки каждого случая в отдельности: Несомненно, строительная техника, позволяющая перемещать многоэтажные дома, способна еще более затруднить и без того не особенно твердое отличие движимости от недвижимости»[[61]](#footnote-61). Эти слова актуальны и сегодня. Более того, проблемы, обусловленные необходимостью в процессе правоприменения определять возможность физического перемещения недвижимых вещей без причинения ущерба их предназначению, усилились. Судам при разрешении споров об отнесении тех или иных объектов к недвижимым вещам приходится решать прежде всего вопрос о том, насколько прочно связаны эти объекты с землей, на которой они расположены. При этом степень усмотрения суда в данном вопросе весьма велика и делаемые оценки весьма субъективны. Достаточно указать на два дела, в которых решались, казалось бы, простые вопросы: в одном случае, является ли объектом недвижимости стационарный промышленный холодильник (Постановление Президиума ВАС РФ от 12 октября 1999 г. N 2061/99)[[62]](#footnote-62); в другом случае, каков статус установленных в жилом доме дверных блоков - статус самостоятельных объектов права собственности или статус части недвижимости (Постановление Президиума ВАС РФ от 26 октября 1999 г. N 3655/99)[[63]](#footnote-63). В обоих случаях различные судебные инстанции по-разному разрешали эти казусы.

О.Ю. Скворцов считает, что в основе законодательной дефиниции недвижимости должно быть отражено фундаментальное качество таких специфических объектов, как земля (земельные участки) и неразрывно связанные с ней недвижимые вещи; принципиальная невозможность их перемещения, фиксированность местонахождения с точки зрения существования человека. «Именно объективные естественные свойства недвижимостей в глазах человеческого сообщества предопределяют дифференциацию движимых и недвижимых вещей и, как следствие, необходимость различного правового регулирования их оборота, их разный правовой режим в существующем правопорядке»[[64]](#footnote-64).

С данным мнением можно согласиться при условии, что это не означает недооценки юридического критерия определения недвижимости - государственной регистрации прав на нее. В этом случае следует говорить скорее о неразрывном единстве экономического и юридического критерия, при помощи которых недвижимое имущество определяется как специфический объект гражданского права.

Между тем противоположное мнение достаточно широко распространено в юридической науке. Так, помимо вышеприведенного мнения, в другой своей работе профессор Е.А. Суханов пишет о том, что «согласно ст. 219 ГК РФ право собственности на вновь создаваемое недвижимое имущество возникает лишь с момента его государственной регистрации. Данное правило распространяется не только на первоначальные, но и на производные способы приобретения права собственности на недвижимое имущество, ибо отражает особый юридический режим таких объектов. До момента государственной регистрации такие вновь создаваемые объекты не приобретают юридического режима недвижимости, следовательно, рассматриваются законом как движимости»[[65]](#footnote-65).

Такой же позиции придерживается О.М. Козырь, которая полагает, что недвижимостью является такое имущество, «на которое может быть установлено право собственности и иные права. А для возникновения таких прав необходима соответствующая государственная регистрация»[[66]](#footnote-66).

Однако в юридической литературе высказываются и иные мнения. В качестве противоположной позиции можно сослаться на точку зрения, которую высказала Е.С. Болтанова применительно к объектам незавершенного строительства и которая основана на классификационном критерии «прочной связанности с землей»[[67]](#footnote-67), то есть фактически опирается на объективные признаки, характерные для недвижимого имущества.

Следует обратить внимание на существенную деталь, которая отличает понятие недвижимости в ГК РФ от дефиниции, сформулированной в Основах гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик. Если Основы предусматривали в качестве исходного начала классификации имущество[[68]](#footnote-68), то в ГК РФ предметом разделения являются вещи. Однако здесь же, в ст. 130 ГК РФ законодатель в скобках оговаривается о том, что рассматривает недвижимые вещи как недвижимое имущество, недвижимость. В то же время очевидно, что понятие «имущество» более широкое, нежели понятие «вещь». «Категория «имущество» помимо вещей включает понятия ценных бумаг, имущественных прав, обязанностей соответствующего субъекта, т.е. такие объекты гражданского права, которые не имеют или могут не иметь своего материального воплощения», - пишет О.Ю. Скворцов[[69]](#footnote-69).

В литературе высказываются суждения о том, что «совершенно точно и правильно» использовать в таких случаях понятие «недвижимая вещь»[[70]](#footnote-70). С этой позицией не согласны В.М. Дикусар и Е.В. Храпова. «Законодатель наделил режимом недвижимости и неовеществленные объекты гражданского права, каковыми являются входящие в состав предприятия права требования, долги, права на обозначение, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (фирменное наименование, товарные знаки, знаки обслуживания) и другие исключительные права»[[71]](#footnote-71). Таким образом, в настоящее время отсутствуют основания для сужения понятия недвижимости до таких объектов гражданского права, которые имеют исключительно овеществленную форму.

Таким образом, в основе законодательной дефиниции недвижимости отражено фундаментальное качество таких специфических объектов, как земля (земельные участки) и неразрывно связанные с ней недвижимые вещи: принципиальная невозможность их перемещения, фиксированность местонахождения с точки зрения существования человеческого общества. Именно объективные естественные свойства определяют дифференциацию движимых и недвижимых вещей и, как следствие, необходимость различного правового регулирования их оборота, разного правового режима их в существующем правопорядке. Это, конечно, не означает недооценки юридического критерия определения недвижимости - государственной регистрации прав на нее. Однако в этом случае следует говорить скорее о неразрывном единстве экономического и юридического критериев, при помощи которых недвижимое имущество определяется как специфический объект гражданского права. При этом, как отметил С.А. Степанов, «не право порождает недвижимую вещь, а недвижимость, признанная таковой в силу природных свойств или указания закона, требует регистрации права на нее»[[72]](#footnote-72). В то же время различные виды недвижимого имущества имеют разнообразные правовые режимы, неодинаковые условия гражданско-правового оборота.

# 2. Правовой режим отдельных категорий объектов недвижимости

#

# 2.1 Природные объекты недвижимости

К недвижимости, согласно п. 1 ст. 130 ГК РФ, относятся объекты естественного происхождения или так называемые «природные объекты».

Согласно Федеральному закону от 10 января 2002 г. N 7-ФЗ «Об охране окружающей среды», природа – это совокупность компонентов природной среды, природных и природно-антропогенных объектов; компоненты природной среды - земля, недра, почвы, поверхностные и подземные воды, атмосферный воздух, растительный, животный мир и иные организмы, а также озоновый слой атмосферы и околоземное космическое пространство, обеспечивающие в совокупности благоприятные условия для существования жизни на Земле; природный объект - естественная экологическая система, природный ландшафт и составляющие их элементы, сохранившие свои природные свойства; природно-антропогенный объект - природный объект, измененный в результате хозяйственной и иной деятельности, и (или) объект, созданный человеком, обладающий свойствами природного объекта и имеющий рекреационное и защитное значение. Таким образом, согласуясь с указанными определениями, к недвижимости относятся следующие природные объекты - участки земли, участки недр, обособленные водные объекты, леса, многолетние насаждения.

Земельный участок представляет собой земли, отделенные на местности (в натуре) от иных земель при помощи границ. До 1990 г. определяющим в содержании и развитии земельного законодательства было существование института исключительной государственной собственности на землю. Следствием этого был прямой запрет на совершение сделок с землей. Совершение таковых признавалось юридически (в том числе уголовно) наказуемым деянием[[73]](#footnote-73).

Понятие «земельного участка» в значительной степени субъективно. Еще Ф. Савиньи писал, что «участки земли как составные элементы сплошной земной поверхности могут быть разграничены как единицы только волей человека, и это разграничение определяется то юридическими отношениями, то обычаем и способом пользования. Поэтому, называя ту или другую часть земной поверхности полем, лугом, усадьбой, мы руководствуемся исключительно произвольным разграничением. Произвол наш по существу своему непостоянен и изменчив; а потому сама собою является возможность создавать в пределах уже установившихся разграничений новые, более узкие границы; отсюда бесконечная делимость земной поверхности»[[74]](#footnote-74).

Таким образом, определение критериев земельного участка и порядка признания его объектом гражданского оборота существенно зависит от усмотрения законодателя. Такое положение характерно и для современного нормотворчества, регулирующего оборот недвижимого имущества.

При разработке Программы социально-экономического развития Российской Федерации на среднесрочную перспективу (2002-2004 гг.), утвержденной распоряжением Правительства РФ от 10 июля 2001 г. N 910-р, была сформулирована идеолого-юридическая задача реформирования правоотношений в земельной сфере и в области иных объектов недвижимости. В частности, в качестве одной из главных своих целей правительство видит «законодательное оформление правовой концепции единого объекта недвижимости через определение земельного участка как базового элемента недвижимости, а любых его строительных изменений - как улучшений земельного участка» (п. 3.1.7 Программы)[[75]](#footnote-75).

Реализация этой идеи началась с принятия Земельного кодекса РФ. В соответствии с п. 5 ч. 1 ст. 1 упомянутого кодекса земельное законодательство основывается, помимо прочего, на принципе единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами. В то же время российский законодатель оказался непоследовательным в реализации указанного принципа. Это проявилось в установлении запрета на отчуждение земельного участка без находящихся на нем зданий (п. 4 ст. 35 ЗК РФ). Помимо того, предусмотрено и преимущественное право лица, обладающего правом собственности на здание, на приобретение земельного участка (п. 3 и 5 ст. 35, п. 1 ст. 36 ЗК РФ).

Таким образом, несмотря на провозглашенный принцип главенства земельного участка, законодатель не преодолел противоположного положения, согласно которому юридическая судьба здания определяет юридическую судьбу земельного участка, на котором оно расположено. При этом «практика предшествующего периода развития гражданского оборота создала целый ряд причин, препятствующих реализации принципа единства судьбы земельного участка и находящегося на нем недвижимого имущества»[[76]](#footnote-76).

К таким причинам авторы публикаций относят следующие обстоятельства: значительное количество случаев несоответствия правовых режимов собственников зданий и собственников земельных участков[[77]](#footnote-77); значительное количество случаев, когда собственники жилых и нежилых помещений не обладают какими-либо правами на земельные участки[[78]](#footnote-78); значительное количество случаев, когда принадлежащие собственникам объекты недвижимости расположены на земельных участках, изъятых из гражданского оборота либо ограниченных в обороте[[79]](#footnote-79), и др. Указанные причины стали основанием для выводов о том, что «исходя из современных экономических и правовых реалий, представляется невозможным воплотить концепцию «единого объекта недвижимости» в законодательстве сколь-нибудь последовательно»[[80]](#footnote-80).

Другая критика, адресованная законодателю, связана с разрешением оборота частей земельных участков. «Часть земельного участка, строго говоря, не является самостоятельным объектом права», - пишет О.Ю. Скворцов[[81]](#footnote-81). В том случае, если собственник решил продать часть земельного участка, он должен произвести раздел участка, провести кадастровую оценку вновь образованного земельного участка и только после этого его отчуждать. Очевидно, что в законодательстве должны быть исключены все упоминания о возможности оборота частей земельного участка. Впрочем, судебно-арбитражная практика встает на пути свободного оборота частей земельного участка. Так, по одному из дел, рассмотренных Президиумом Высшего Арбитражного Суда РФ указано, что самостоятельная регистрация земельных участков как объектов недвижимости допускается лишь в результате деления, слияния ранее существовавших объектов или выделения из таких объектов в установленном порядке с присвоением новых кадастровых номеров. Подчеркнув, что законность предоставления права на долю в пользовании земельным участком сама по себе не является основанием для регистрации такого права в едином государственном реестре прав, суд воспрепятствовал дальнейшему фактическому обороту части земельного участка[[82]](#footnote-82).

К числу объектов поземельной недвижимости относятся и иные объекты, не являющиеся земельными участками. Вместе с тем эти объекты обладают свойствами недвижимого имущества в силу своих естественных качеств - неразрывной связи с землей, стационарности, невозможности перемещения без несоразмерного причинения ущерба предназначению.

К числу таких объектов поземельной недвижимости относятся следующие объекты: участки недр; части участков недр (ст. 26 Закона о госрегистрации прав на недвижимость)[[83]](#footnote-83).

Недра являются частью земной коры, расположенной ниже почвенного слоя, а при его отсутствии - ниже земной поверхности и дна водоемов и водотоков, простирающейся до глубин, доступных для геологического изучения и освоения (преамбула Закона о недрах). «Почему ниже почвенного слоя»? - пишет В.Н. Кокин, - и сам же отвечает: «Потому что почвенный слой относится к объектам землепользования, а земельные отношения регулируются земельным правом»[[84]](#footnote-84).

Под участком недр понимается геометрически определенное пространство недр, индивидуализация которого происходит в виде горного отвода - геометризованного блока недр (ст. 7 Закона о недрах). Основываясь на соответствующих конституционных нормах, ч. 1 ст. 1.2 Закона о недрах устанавливает, что недра в границах территории России, включая подземное пространство и содержащиеся в недрах полезные ископаемые, энергетические и иные ресурсы, являются государственной собственностью и что вопросы владения, пользования и распоряжения недрами находятся в совместном ведении России и субъектов РФ[[85]](#footnote-85).

К природным объектам недвижимости относятся также обособленные водные объекты. Под водным объектом понимается природный или искусственный водоем, водоток либо иной объект, постоянное или временное сосредоточение вод в котором имеет характерные формы и признаки водного режима (п.4 ст.1 Водного кодекса Российской Федерации, далее - ВК РФ). Для полного раскрытия содержания этого определения уточним, что в соответствии с п. 2 ст. 1 ВК РФ водные ресурсы представляют собой поверхностные и подземные воды, которые находятся в водных объектах и используются или могут быть использованы. А из пункта 5 ст. 1 ВК РФ следует, что водный режим - изменение во времени уровней, расхода и объема воды в водном объекте. При этом водопользователем признается физическое или юридическое лицо, которым предоставлено право пользоваться водным объектом.

При разработке Концепции развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе её авторами было обращено внимание на неточность положений Закона, согласно которым к объектам недвижимости отнесены водные объекты. Строго говоря, объектами недвижимости являются не сами воды, а тот земельный участок, на котором расположен водный объект. Постоянная изменчивость пространственных и физических характеристик вод и водной поверхности водоемов лишают возможности квалифицировать их в качестве недвижимости. Таким образом, авторами указанной Концепции предлагается исключить категорию «обособленный водный объект» из числа объектов недвижимого имущества[[86]](#footnote-86).

Также к природным объектам недвижимости относится лес. Леса как объект недвижимости занимают центральное место в составе элементов лесного фонда. Согласно Конституции РФ, леса могут быть в собственности государственной, муниципальной и частной.

Согласно ст. 4 Лесного кодекса РФ от 4 декабря 2006 г. N 200-ФЗ, вступившего в силу 1 января 2007 г. (далее – ЛК РФ), участниками лесных отношений являются Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, муниципальные образования, граждане и юридические лица. От имени Российской Федерации, ее субъектов, муниципальных образований в лесных отношениях участвуют соответственно органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления в пределах своих полномочий, установленных нормативными правовыми актами. Использование, охрана, защита, воспроизводство лесов осуществляются исходя из понятия о лесе как об экологической системе или как о природном ресурсе.

Леса располагаются на землях лесного фонда и землях иных категорий. Использование, охрана, защита, воспроизводство лесов осуществляются в соответствии с целевым назначением земель, на которых эти леса располагаются. Лесные участки в составе земель лесного фонда находятся в федеральной собственности. Формы собственности на лесные участки в составе земель иных категорий определяются в соответствии с земельным законодательством (ст. 8 ЛК РФ).

Многие авторы относят к природным объектам недвижимости многолетние насаждения[[87]](#footnote-87). А, например, О.Ю. Скворцов пишет об этом: «Следует отметить, что леса, равно как и многолетние насаждения, в силу своих естественных признаков не являются объектами недвижимости. Таковыми являются земельные участки, на которых находятся леса и многолетние насаждения»[[88]](#footnote-88). Аналогичного мнения придерживаются авторы Концепции было развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе высказано предложение об исключении понятий «леса» и «многолетние насаждения» из категории «недвижимое имущество»[[89]](#footnote-89).

#

# 2.2 Производные объекты недвижимости

Под производными (или рукотворными, антропогенными) объектами недвижимости понимаются такие недвижимые вещи, которые созданы в процессе деятельности человека[[90]](#footnote-90).

К числу таких объектов относятся прежде всего здания и сооружения (в законодательстве и в литературе используется и термин «строения», которым фактически охватываются два указанных понятия). Кроме того, к числу этих объектов относятся помещения (жилые и нежилые), находящиеся в зданиях и сооружениях, но тем не менее выступающие в качестве самостоятельных объектов гражданских прав.

Законодательство не раскрывает понятий «здание» и «сооружение». В связи с этим в литературе высказывается точка зрения, согласно которой понятия здания и сооружения не относятся к числу правовых категорий и, как следствие, делается вывод о нецелесообразности попыток дать юридическое определение этим терминам[[91]](#footnote-91). Е.Е. Дорогавцева пишет, что подобный подход представляется дискуссионным по следующим причинам. Регулирование зданий и сооружений подчинено особому правовому режиму (см., например, § 4 гл. 34 ГК РФ, посвященный аренде зданий и сооружений). Уже одно это обстоятельство, по мнению данного автора, требует отграничения указанных объектов от смежных объектов недвижимости[[92]](#footnote-92).

Вместе с тем «разница между самими понятиями здания и сооружения с юридико-технической точки зрения не имеет значения, поскольку режим указанных объектов недвижимости и условия их оборота идентичны», - пишет О.Ю. Скворцов[[93]](#footnote-93). Сделка, совершенная со зданием, влечет те же правовые последствия, которые влечет сделка, совершенная с сооружением. Представляется, что это исключает практическую нужду в отделении понятия здания от понятия сооружения.

Как уже отмечалось, гражданское законодательство не содержит правовых определений здания и сооружения. Для того, чтобы сформулировать соответствующую дефиницию, юристы прибегают к подзаконным нормативным актам. Так, в соответствии с Общероссийским классификатором основных фондов N ОК-113-94, под зданиями понимаются архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных осадков и пр.) для труда, социально культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей. Под сооружениями понимаются инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства путем выполнения некоторых функций[[94]](#footnote-94).

Приведенные определения не основываются в полной мере на понятии недвижимости, сформулированном в ст. 130 ГК РФ. В частности, они не содержат указания на такие существенные для недвижимости признаки, как неразрывная связь с земельным участком, неперемещаемость. Понятие зданий и сооружений формулируется через указание на цели их использования, что может рассматриваться как факультативный признак, при помощи которого эти понятия отграничиваются от смежных объектов недвижимости.

Более совершенным представляется определение здания, предлагаемое авторами Концепции развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе. Под зданием в Концепции «понимается сооружение (созданное заново или приспособленное), укрепленное на поверхности земли или в ее недрах, признанное в установленном законом порядке пригодным для использования в соответствии с тем или иным назначением»[[95]](#footnote-95). Как видим, разработчики Концепции отказались от противопоставления понятий здания и сооружения и определяют одно понятие через другое.

Среди признаков зданий и сооружений следует выделять такой признак, как их отдельное расположение. Этот признак приобретает значение при сопоставлении таких объектов, как здания и сооружения, с одной стороны, и помещения, с другой стороны. Очевидно, что помещения не могут быть охарактеризованы как «отдельно стоящие». Строго говоря, помещения не являются отдельными вещами. Это составные части других индивидуально-определенных объектов, каковыми являются здания и сооружения.

«Активное вовлечение в гражданский оборот помещений произошло вследствие интенсивной приватизации, прежде всего в жилищной сфере», - пишут С.М. Корнеев, П.В. Крашенинников[[96]](#footnote-96). Хотя законодатель и признал помещения, как жилые, так и нежилые, самостоятельными объектами права, в юридической литературе это вызывает критику. Так, Е.А. Суханов пишет о том, что в этой ситуации «возможна лишь общая долевая собственность на объект в целом (с выделением соответствующих помещений в пользование отдельных собственников в большем или меньшем соответствии с их долей в праве на общее имущество), но невозможна индивидуальная собственность на части этого объекта. В противном случае возникают логически неразрешимые споры о собственности на «места общего пользования», «лестничные клетки» и т.п., не говоря уже об «ипотеке» части дома (составляющей, например, 99% его общей площади) или комнаты. При этом они касаются возможности признания на соответствующие объекты именно вещных, а не обязательственных прав, ибо последние (например, в форме аренды) могут иметь объектом любые обособленные помещения, поскольку они передаются во временное пользование на соответствующих условиях»[[97]](#footnote-97).

Вместе с тем, несмотря на во многом справедливую критику, признание помещений самостоятельными объектами права стало фактом гражданского оборота и сформировавшегося в России права недвижимости. Для того, чтобы изменить правовое регулирование в этой области, необходимы серьезные, но вместе с тем осторожные и продуманные законотворческие решения. Видимо, именно поэтому при разработке Концепции развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе указанная критика была проигнорирована. Разработчики Концепции объяснили необходимость включения в перечень недвижимых вещей жилых и нежилых помещений «не только особой значимостью этих объектов для гражданского оборота, но и необходимостью в дальнейшем значительно детализировать их правовой режим»[[98]](#footnote-98).

Впрочем, авторы Концепции осознают неоднозначность подхода к помещениям как к самостоятельным объектам права. Так, в Концепции указывается, что «жилые и нежилые помещения могут быть признаны самостоятельными объектами гражданского оборота в качестве простых неделимых вещей, право собственности на которые либо уже зарегистрировано в ЕГРП, либо может быть зарегистрировано. При определении жилых и нежилых помещений как самостоятельных объектов недвижимости одна из существенных трудностей проявляется в вопросе об обособленности (определении пространственных границ таких объектов), что необходимо для классификации их в качестве вещей»[[99]](#footnote-99). И в дальнейшем признается, что поскольку помещение, в отличие от здания, лишено какого-либо материального выражения, то «помещение - это вещь исключительно в юридическом смысле этого слова[[100]](#footnote-100).

В законодательстве единственным определением понятия «помещения» была дефиниция, содержавшаяся в Федеральном законе «О товариществах собственников жилья» (1996 г.), который в настоящее время, с принятием Жилищного кодекса РФ, утратил свою силу. В соответствии с указанным законом под помещением понималась единица комплекса недвижимого имущества (часть жилого здания, иной связанный с жилым зданием объект недвижимости), выделенная в натуре, предназначенная для самостоятельного использования, для жилых, нежилых или иных целей, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, а также в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований[[101]](#footnote-101).

В настоящее время в законодательстве отсутствует понятие «нежилое помещение». Вместе с тем это понятие может быть сформулировано через противопоставление и соотнесение с другой легальной дефиницией – «жилое помещение». Под жилым помещением понимается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан, то есть отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства (п. 2 ст. 15 ЖК РФ). Отталкиваясь от этого определения можно сформулировать понятие нежилого помещения - таковым является изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и предназначено для использования в целях, не связанных с проживанием в этом помещении.

Впрочем, в судебно-арбитражной практике нежилые помещения по своему правовому режиму были уравнены со зданиями и сооружениями[[102]](#footnote-102).

# 2.3 Недвижимость как юридическая фикция

«Уровень юридической техники, помимо прочего, определяется разнообразием средств, которые законодатель применяет при регулировании общественных отношений», - пишет О.Ю. Скворцов.[[103]](#footnote-103) Одним из юридико-технических приемов является применение так называемых правовых (юридических) фикций. При формулировании понятия недвижимости российский законодатель как раз прибегнул к использованию юридической фикции.

Юридическая фикция - это способ правового регулирования, при котором законодатель придает объекту правового регулирования те свойства, которыми данный объект не обладает. В самом общем виде использование правовых фикций освобождает от необходимости объяснять многие положения права; упрощает процедуру регулирования; будучи особым приемом, оптимизирует нормативную систему; исключает избыточность правового регулирования[[104]](#footnote-104).

Кроме того, фикция как юридико-технический прием имеет многовековую традицию. Данный прием известен со времен римского права. Особое распространение фикции получили с активизацией деятельности преторов. Как известно, преторское право являлось источником урегулирования отношений, которые не были регламентированы либо урегулирование которых иными источниками права не соответствовало понятиям справедливости. Преторы использовали юридическую фикцию в том случае, если не находили норм, при помощи которых можно было бы разрешить спор.

Например, если некое лицо теряло цивильную правоспособность, то оно утрачивало права, а также и освобождалось от обязанностей. Так как это было несправедливо по отношению к его кредиторам, то претор стал давать им иск «как если бы не было потери правоспособности» (ac si capite deminutus non esset), то есть фактически опирался на фикцию правоспособности. Даже формулы, используемые преторами при применении фикций, звучали следующим образом: «Как если бы был кредитором», «Как если бы был должником»[[105]](#footnote-105).

Юридическая фикция со времен римского права как юридико-технический прием прочно вошла в правовую традицию и активно используется законодателем. Известна она и современному российскому праву, применяющему этот правовой инструмент для самых разнообразных нужд. Используется юридическая фикция в различных отраслях права для того, чтобы оптимизировать правовое регулирование сходных между собой отношений.

К примеру, в таможенном праве при установлении правового режима таможенного складирования используется фикция, в соответствии с которой считается, что помещенные на таможенный склад иностранные товары находятся вне поля национальной (таможенной, налоговой) территории. Таможенная граница, в отличие от государственной границы, также является своеобразной юридической фикцией, поскольку является воображаемой линией на местности, очерчивающей пространственные пределы таможенной территории государства.

В теории гражданского права известно использование фикций при объяснении правовой природы таких феноменов как юридическое лицо, безналичные деньги, бездокументарные ценные бумаги, представительство, товарораспрядительные документы[[106]](#footnote-106). Известно использование правовых фикций и в гражданском процессуальном праве, в наследственном праве, в вексельном праве, в международном праве, в патентном законодательстве, в налоговом праве и т.д.

Примерами фикции являются и случаи придания вновь принимаемым нормам законодательства обратной силы. В этом случае «законодатель вымышляет, что введенная в действие новая норма существовала и ранее, а значит, применялась к соответствующим отношениям всегда, в том числе и до введения ее в действие»[[107]](#footnote-107).

Использование правовых фикций объясняется тем, что законодательство, будучи консервативной системой взаимосвязанных понятий и категорий, не всегда успевает за потребностями жизни, за вновь возникающими явлениями. Поэтому для регулирования вновь возникающих экономичеких и правовых явлений используются устоявшиеся юридические формы. Другая причина использования правовых фикций - следование принципу экономичности в законотворческой деятельности. Намного проще придать условный правовой режим тому объекту, для которого это не свойственно, чем создавать усложненные правовые конструкции, при помощи которых регулирование будет иметь громоздкий характер. При использовании правовой фикции удается преодолеть ограничения и запреты, установленные самим законодателем[[108]](#footnote-108).

С возвращением в российское гражданское право традиционной классификации вещей на движимые и недвижимые возник различный правовой режим имущества.

Как уже отмечалось выше, в законодательстве содержится определение недвижимости, под которой в соответствии со ст. 130 ГК РФ понимаются земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. Кроме того, к недвижимым вещам относятся подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Анализ приведенной легальной дефиниции недвижимости показывает, что законодатель в ее определении использовал два критерия: экономический (земля, связь с землей, то есть учет естественных свойств классифицируемого объекта) и юридический (наделение статусом недвижимости в силу закона).

О.Ю. Скворцов пишет: «В гражданском обороте существует ряд объектов, оборот которых представляет особую важность для экономической жизни страны. Для того, чтобы контролировать оборот подобного рода вещей, законодатель вынужден устанавливать особый правовой режим данного имущества. В качестве юридико-технического приема для установления особого правового режима значимого для государства имущества использовано наделение такого имущества статусом недвижимого»[[109]](#footnote-109).

«Поскольку общий оборот недвижимости имеет особый характер, более сложный, чем оборот движимых вещей, то наделение статусом недвижимого имущества тех вещей, которые по своей природе являются движимыми, есть не более чем прием юридической техники», - пишет С.А. Степанов[[110]](#footnote-110). По мнению данного автора, использование этого приема в значительной степени упрощает правовое регулирование оборота недвижимого имущества. «По своей сути данный прием есть ничто иное как применение юридической фикции»[[111]](#footnote-111). Действительно, те вещи (воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты), которые по своей природе движимы, то есть не имеют неразрывной связи с землей, юридически называются недвижимыми. Таким образом, законодатель придает этим вещам правовой режим, который с классификационной точки зрения характерен для вещей с прямо противоположными естественными свойствами.

Кроме указанных выше объектов законодатель рассматривает в качестве недвижимой вещи такой сложный объект гражданских прав, как предприятие - имущественный комплекс, который используется в предпринимательской деятельности. Законодатель рассматривает имущественный комплекс предприятия как нераздельную совокупность объектов вещного права (включающих как недвижимые, так и движимые вещи), а также как объектов обязательственного права. То имущество, которое не является недвижимостью, но попадает в состав предприятия как имущественного комплекса, теряет в общем объекте гражданского права свой статус движимых вещей и является составной частью недвижимого имущества, сохраняя этот статус до тех пор, пока не утрачивает связи с предприятием как целостным имущественным комплексом.

Точно также и обязательственные права, являющиеся составными частями предприятия как имущественного комплекса, трансформируются в неотделимую часть недвижимого имущества. Даже наиболее последовательный противник рассмотрения имущественных прав в качестве объектов права собственности профессор В.А. Дозорцев признает, что «только в качестве элемента предприятия как комплекса его обязательственные права и обязанности, исключительные права могут считаться входящими в состав объекта права собственности. В обособленном же виде обязательственные требования и другие права на объекты, не имеющие вещественного характера, никак не могут входить в число объектов права собственности»[[112]](#footnote-112).

В.С. Ем отмечает, что «с юридической точки зрения, торговое предприятие - это юридически неделимая совокупность имущества. При продаже имущества предприятия по частям невозможно частично передать фирму, клиентуру, доброе имя и т.п. При продаже предприятия в целом, помимо возможности передать в полном объеме нематериальные активы предприятия, сохраняется производственное или торговое дело, рабочие места для занятых на предприятии людей»[[113]](#footnote-113).

Таким образом, и в данном случае законодатель использовал своего рода фикцию, наделив статусом недвижимости то имущество, которое не обладает соответствующими естественными свойствами, то есть неразрывной связью с землей. Причем в случае с трансформацией обязательственных и исключительных прав в составные части недвижимого имущества используется двойная фикция - первоначально законодатель, включив указанные права в состав предприятия, придает им статус вещных прав, а затем наделяет статусом недвижимого имущества.

Отчуждение предприятия с точки зрения российского законодателя возможно на вещно-правовой основе. Это объясняется тем, что, как заметил К.И. Скловский, «когда права требования рассматриваются как объекты права (res incorporales), становится возможным применение к этим правам, считая их за вещи, режима вещного права»[[114]](#footnote-114). Таким образом, включенные в состав предприятия обязательственные и исключительные права циркулируют в гражданском обороте по правилам, установленным для оборота вещных прав. «При этом по соображениям юридической техники игнорируется их обязательственно-правовая природа, которая предполагает иные принципы их передачи»[[115]](#footnote-115).

Специфика правового режима недвижимого имущества обусловлена прежде всего тем, что права на это имущество, а также совершаемые с ним сделки в установленных законом случаях подлежат государственной регистрации. Однако этим не исчерпываются особенности правового режима недвижимого имущества. Кроме указанного, существуют особенности возникновения, перехода и прекращения прав на это имущество, совершения с ним сделок. В ряде случаев оборотоспособность недвижимых вещей более ограничена, чем использование в гражданском обороте движимых вещей. В некоторых случаях законодатель устанавливает полный запрет на оборот недвижимых вещей. Например, в соответствии с п. 2 ст. 12 Кодекса торгового мореплавания Российской Федерации (далее - КТМ РФ) суда с ядерными энергетическими установками могут находиться исключительно в собственности государства[[116]](#footnote-116).

Однако следует отметить, что правовой режим не однороден и внутри самой системы недвижимых вещей. Существуют различия в регулировании правового режима различных видов недвижимости. Особенно заметны такие различия в регулировании недвижимых вещей, которые являются таковыми в силу своих естественных свойств, и тем недвижимым имуществом, которое наделено статусом недвижимости в силу закона. Именно в силу естественных свойств, которыми обладают недвижимые вещи, определенные таковыми в силу закона (недвижимость как фикция), невозможно реализовать в отношении них все те принципы, которым подчинено регулирование недвижимых по природе вещей.

Так, общим правилом регистрации земельной недвижимости является учет этих объектов по их местонахождению. Очевидно, что подвижные объекты недвижимости (морские и речные суда, воздушные суда, космические объекты) не могут быть зарегистрированы по месту их нахождения в принципе, поскольку они в силу их экономической, хозяйственной предназначенности непрерывно перемещаются. Это вызывает необходимость определения принципа регистрации таковых объектов и установления особенностей порядка таковой регистрации. Не случайно, что Закон о госрегистрации прав на недвижимость не распространил свое регулирование на сферу регистрации прав на воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты (п. 1 ст. 4). Регистрация этих недвижимых вещей осуществляется по особым правилам, существенным образом отличающимся от регистрации недвижимости, которая является таковой в силу естественных свойств. В этом случае, как справедливо заметил М.И. Брагинский, государственная регистрация - этот тот конститутивный признак, «благодаря которому на соответствующие виды движимого имущества распространяется в определенных пределах установленный для недвижимости правовой режим»[[117]](#footnote-117).

Таким образом, принципы и порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество, которое является таковым в силу закона (на основании юридической фикции), существенно отличается от государственной регистрации прав и сделок с поземельной недвижимостью. В специальной литературе дискутируют, насколько оправданным оказалось использование законодателем такого юридико-технического приема, как использование правовой фикции «недвижимость» для регулирования правового статуса воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания и космических объектов. «Указанные объекты не обладают экономическими признаками недвижимости, применение к ним особого режима учета не адекватно государственной регистрации поземельной недвижимости», - пишет О.Ю. Скворцов[[118]](#footnote-118).

Таким образом, обоснование необходимости наделения статусом недвижимости морских, речных и воздушных судов с точки зрения стремления законодателя к экономии нормативного материала в виде соподчинения институту государственной регистрации, по мнению многих исследователей данного вопроса, не оправдывается существующими различными юридико-техническими способами государственной регистрации, установленными для регистрации различных недвижимых вещей: с одной стороны, поземельной недвижимости, с другой стороны - недвижимых вещей, являющихся таковыми в силу закона (или, другими словами, на основании юридической фикции).

## Заключение

Исходя из изложенного были сделаны следующие выводы.

Правовой режим недвижимого имущества определяется установлением его принципов, особенностями возникновения, изменения и прекращения прав в отношении него, законодательно установленным объемом правомочий и несением обязанностей, связанных с недвижимым имуществом и реализуемых при совершении сделок с ним, а также установлением юридических гарантий в отношении недвижимости.

Специфика правового режима недвижимого имущества обусловлена прежде всего тем, что права на это имущество, а также совершаемые с ним сделки в установленных законом случаях подлежат государственной регистрации. Однако этим не исчерпываются особенности правового режима недвижимого имущества. Кроме указанного, существуют особенности возникновения, перехода и прекращения прав на это имущество, совершения с ним сделок. В ряде случаев оборотоспособность недвижимых вещей более ограничена, чем использование в гражданском обороте движимых вещей. В некоторых случаях законодатель даже устанавливает полный запрет на оборот недвижимых вещей (например, суда с ядерными энергетическими установками могут находиться исключительно в собственности государства).

С точки зрения современного российского законодательства состав недвижимого имущества не является однородным. В зависимости от естественных свойств и предназначения законодатель разделил недвижимое имущество на три группы, в отношении которых установлен режим недвижимого имущества. Регулирование оборота каждой из этих групп объектов обладает определенной спецификой.

В современной российской цивилистике идут споры о том, является ли понятие недвижимости юридическим, либо оно отражает фактически существующий объект. Часть ученых (Е.А. Суханов, О.М. Козырь, М.В. Кротов, В.И. Сенчищев, И.Д. Кузьмина) полагает, что недвижимость, будучи юридическим понятием, появляется только в результате государственной регистрации прав на нее[[119]](#footnote-119). Другие юристы (Б.М. Гонгало, Б.Л. Хаскельберг, В.В. Ровный, Е.С. Болтанова, С.А. Степанов) высказывают мнение, что недвижимость, будучи объективно существующим явлением, не зависима от процедуры государственной регистрации.[[120]](#footnote-120)

Российский законодатель при формулировании понятия недвижимого имущества использовал как экономический, так и юридический критерии. Однако следует отметить, что основой законодательной дефиницией недвижимости является все-таки характеристика, базирующаяся на его естественных признаках (т.е. экономический критерий). В этой связи сложно согласиться с мнением профессора Е.А. Суханова о том, что «объявление имущества недвижимостью основано на его юридических, а не естественных особенностях». Фактически та же самая идея поддерживалась профессором Г.Ф. Шершеневичем, который писал о том, что в качестве недвижимости не должны рассматриваться строения, которые воздвигнуты на чужой земле в силу какого-либо договорного отношения. Хочется всё же согласиться не с ними, а с О.Ю. Скворцовым, который убедительно доказывает, что подобного рода подход к пониманию недвижимости является несколько искусственным, в конечном итоге, способствует субъективизму правоприменителя при оценке правового статуса объектов недвижимости.

При изучении специальной литературы по теме возник вопрос - возможна ли легализация спора между органом технической инвентаризации, давшим первоначальную оценку объекта в качестве недвижимого, и несогласного с этим органа юстиции, который обязан производить регистрацию прав и сделок в отношении спорного имущества? Разрешение данной дилеммы, по нашему мнению, возможно следующим образом. Российская модель права собственности сконструирована так, что разделение личности собственника и носителя права собственности невозможно. Это означает, что статусность имущества, определение его правового режима предполагает непременную принадлежность имущества исключительно одному лицу. Таким образом, определяя правовой режим вещи (в том числе путем регистрации прав на недвижимость), мы неизбежно юридически фиксируем её принадлежность некоей личности. Это, в свою очередь, делает бессмысленным проведение двойной юридической регистрации: регистрации объекта недвижимости и регистрации права на недвижимое имущество. Вышеизложенное позволяет сделать вывод о том, что проведение технической инвентаризации объектов недвижимости носит учетный характер и не является юридически обязательной презумпцией для органов юстиции, проводящих государственную регистрацию прав по поводу недвижимости. В том случае, если органом юстиции будет установлено, что на государственную регистрацию представлены права по поводу объекта, который не является недвижимой вещью, то орган юстиции вправе отказать в регистрации со ссылкой на то, что этот объект не является недвижимой вещью. Таким образом, действия органа юстиции носят фактически контрольный характер по отношению к первоначальной оценке предполагаемого объекта недвижимости, производимой органом технической инвентаризации.

Из всего изложенного был сделан вывод, что правовой режим недвижимости непрерывно эволюционирует. Принятие какого-либо закона, которым устанавливаются особенности оборота объектов недвижимости, или отдельных его видов, изменяет правовой режим недвижимых вещей. При этом основные фундаментальные характеристики недвижимости, такие как понятие, определение объектов недвижимости, требования о государственной регистрации прав и сделок с недвижимостью (особенно тех из них, которые отражают экономические аспекты недвижимости как социального института, то есть характеристики, определяемые объективными признаками) в целом остаются неизменными, хотя при определенных обстоятельствах и могут быть изменены волей законодателя (например, в случае, если будут определены новые виды объектов недвижимости и пр.).

## Список источников

**Нормативно-правовые акты:**

1. Конституция Российской Федерации (принята на всенародном голосовании 12 декабря 1993 г.) (с поправками) // СПС ГАРАНТ-Максимум Платформа F1 Эксперт, версия от 07.04.2009г.
2. Часть первая Гражданского кодекса Российской Федерации от 30 ноября 1994 г. N 51-Ф3 (с последующими изм. и доп.) // СПС ГАРАНТ-Максимум Платформа F1 Эксперт, версия от 07.04.2009г.
3. Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 г. N 74-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации от 5 июня 2006 г. N 23 ст. 2381 // СПС ГАРАНТ-Максимум Платформа F1 Эксперт, версия от 07.04.2009г.
4. Лесной кодекс Российской Федерации от 4 декабря 2006 г. N 200-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации от 11 декабря 2006 г. N 50 ст. 5278 // СПС ГАРАНТ-Максимум Платформа F1 Эксперт, версия от 07.04.2009г.
5. Кодекс торгового мореплавания Российской Федерации от 30 апреля 1999 г. N 81-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации от 3 мая 1999 г. N 18 ст. 2207 // СПС ГАРАНТ-Максимум Платформа F1 Эксперт, версия от 07.04.2009г.
6. Закон Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-I "О недрах" (в редакции Федерального закона от 3 марта 1995 года N 27-ФЗ) (Ведомости Съезда народных депутатов Российской Федерации и Верховного Совета Российской Федерации, 1992, N 16, ст. 834; Собрание законодательства Российской Федерации, 1995, N 10, ст. 823; 1999, N 7, ст. 879; 2000, N 2, ст. 141; 2001, N 33, ст. 3429; 2002, N 22, ст. 2026; 2003, N 23, ст. 2174; 2004, N 27, ст. 2711) // СПС ГАРАНТ-Максимум Платформа F1 Эксперт, версия от 07.04.2009г.
7. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" // Собрание законодательства Российской Федерации от 28 июля 1997 г. N 30, ст. 3594 // СПС ГАРАНТ-Максимум Платформа F1 Эксперт, версия от 07.04.2009г.
8. Федеральный закон от 16 июля 1998 г. N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" // Собрании законодательства Российской Федерации от 20 июля 1998 г. N 29 ст. 3400 // СПС ГАРАНТ-Максимум Платформа F1 Эксперт, версия от 07.04.2009г.
9. Федеральный закон от 7 июля 2003 г. N 126-ФЗ "О связи" // Собрание законодательства Российской Федерации от 14 июля 2003 г. N 28 ст. 2895 // СПС ГАРАНТ-Максимум Платформа F1 Эксперт, версия от 07.04.2009г.
10. Федеральный закон от 22 июля 2008 г. N 159-ФЗ "Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" // Собрание законодательства Российской Федерации от 28 июля 2008 г. N 30 (часть I) ст. 3615
11. Распоряжение Правительства РФ от 10 июля 2001 г. N 910-р "О программе социально-экономического развития Российской Федерации на среднесрочную перспективу (2002-2004 годы)" // Собрание законодательства Российской Федерации от 30 июля 2001 г., N 31, ст. 3295
12. Общероссийский классификатор основных фондов ОК 013-94 (ОКОФ) (утв. постановлением Госстандарта РФ от 26 декабря 1994 г. N 359). Изменение 1/98 Общероссийского классификатора основных фондов (ОКОФ) // "ИУС Государственные стандарты", 1998 г., N 9.
13. Основы Гражданского Законодательство Союза ССР и республик (утв. ВС СССР 31 мая 1991 г. N 2211-I) // Ведомости ВС СССР от 26 июня 1991 г., N 26, ст. 733 (не действуют) // СПС ГАРАНТ-Максимум Платформа F1 Эксперт, версия от 07.04.2009г.
14. Федеральный закон от 15 июня 1996 г. N 72-ФЗ "О товариществах собственников жилья" // Собрание законодательства Российской Федерации, 17 июня 1996 г., N 25, ст. 2963 (утратил силу) // СПС ГАРАНТ-Максимум Платформа F1 Эксперт, версия от 07.04.2009г.

**Литература:**

1. Аксюк И.В. Понятие недвижимости и ее оборотоспособность. // Северокавказский юридический вестник. 1998. N 1.
2. Александров А.А. Противоречия в правовом режиме недвижимости: Права собственников строения и земельного участка//Коммерческое право. 2001. N 6.
3. Алексеев В.А. Регистрация прав на недвижимость. - М.: Проспект, 2001.
4. Бабкин С.А. Основные начала организации оборота недвижимости. М.: ЮрИнфоР, 2001.
5. Белов В.А. Гражданское право: Общая часть: Учебник.- М.: ЮрИнфоР, 2002.
6. Болтанова Е.С. Понятие и правовой режим недвижимости // Ежегодник российского права. 1999. М.: ИНФРА-М, 2000.
7. Болтанова Е.С. Операции с недвижимостью: Купля-продажа, дарение, наследование, налогообложение. Ростов н/Д.: Феникс, 2002.
8. Борисов А.Н. Комментарий к Закону Российской Федерации "О недрах". - М.: "Деловой двор", 2008.
9. Брагинский М.И., Витрянский В.В., Звеков В.П. и др. Комментарий части первой Гражданского кодекса Российской Федерации для предпринимателей. - М.: БЕК, 1996 (автор комментария - Е.А. Суханов).
10. Витрянский В. Пути совершенствования законодательства о недвижимом имуществе // Хозяйство и право. 2003. N 6.
11. Витрянский В.В. Договор аренды и его виды. М.: БЕК, 1999.
12. Гражданское право / Под ред. А.П. Сергеева и Ю.К. Толстого. М.: Статут, 2002. Т. 1.
13. Гражданское право: Учебник. 5-е изд. / Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. - М.: Л.В. Рожников, 2000. Т. 1.
14. Гражданское право. В 4 т. Т. 1: Общая часть (отв. ред. - Е.А. Суханов). - М.: "Волтерс Клувер", 2008.
15. Дозорцев В.А. Принципиальные черты права собственности в Гражданском кодексе // Гражданский кодекс России: Проблемы. Теория. Практика: Сб. памяти С.А. Хохлова / Отв. ред. А.Л. Маковский. М., 1998.
16. Долганова Н.С., Зюзин В.А., Королев А.Н., Назимова А.А. Комментарий к Федеральному закону от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" (постатейный). – М.: "Юстицинформ", 2008.
17. Дорогавцева Е.Е. Здание, сооружение и нежилое помещение как объекты аренды недвижимости (Проблематика соотношения и разграничения понятий) // Государство и право. 2002. N 7.
18. Дикусар В.М., Храпова Е.В. Недвижимое имущество как объект гражданских прав //, "Жилищное право", N 1, январь 2009.
19. Ем В.С. Договор продажи предприятия как форма отчуждения и приобретения бизнеса // Законодательство. 1999. N 11.
20. Жариков Ю.Г., Масевич М.Г. Недвижимое имущество: Правовое регулирование: Научно-практическое пособие. М.: БЕК, 1997.
21. Зайцев И.М. Правовые фикции в гражданском процессе // Российская юстиция. 1997. N 1.
22. Кассо Л.А. Русское поземельное право - М.: Классика российской цивилистики, 2006.
23. Козырь О.М. Недвижимость в новом гражданском кодексе России//Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика. Под ред. А.Л. Маковского. М. 1998.
24. Кокин В.Н. Являются ли недра государственной территорией? // "Право и экономика", N 7, июль 2008.
25. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Ч. I (постатейный)/Под ред. Н.Д. Егорова, А.П. Сергеева. М., 2005.
26. Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе / Совет при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства. Исслед. центр частного права/Под общ. ред. В.В. Витрянского, О.М. Козырь, А.А. Маковской. М.: Статут, 2004.
27. Корнеев С.М., Крашенинников П.В. Приватизация жилищного фонда: Законодательство и практика. М. Статут, 1996.
28. Кузьмина И.Д. Сделки со зданиями и сооружениями//Актуальные проблемы правовой науки и практики: Сб. научных трудов. Кемерово, 1999.
29. Лапач В.А. Система объектов гражданского права. СПб., 2002.
30. Мейер Д.И. Русское гражданское право: В 2 ч. 2-е изд. М.: Статут, 2000. (По изд. 1902 г.).
31. Никифорова Е.И. Сделки с недвижимостью: с риелтором или без? // "Жилищное право", N 1, январь 2009.
32. Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. - М.: Классика российской цивилистики, 2006.
33. Покровский И.А. История римского права. СПб., 1998.
34. Постатейный комментарий к Федеральному закону "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" / Под общ. ред. П.В. Крашенинникова. М.: Спарк, 1999.
35. Савиньи Ф.К. Обязательственное право. СПб.: Юридический Центр Пресс, 2004.
36. Сенчищев В.И. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним//Журнал российского права. 1999. N 12.
37. Скворцов О.Ю. Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте (учебно-практическое пособие). М.: Волтерс Клувер, 2006.
38. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. - М.: Дело, 2000.
39. Смышляев Д.В. Особенности правового положения объекта незавершенного строительства // Актуальные проблемы гражданского права / Под ред. С.С. Алексеева. М.: Статут, 2000.
40. Степанов С.А. Недвижимое имущество в гражданском праве. М.: Статут, 2004.
41. Суханов Е.А. Ограниченные вещные права // Ученые-юристы МГУ о современном праве / Под ред. М.К. Треушникова. М., 2005.
42. Суханов Е.А. Право собственности и иные вещные права. Способы их защиты (Комментарии к новому ГК РФ). М.: Центр деловой информации еженедельника "Экономика и жизнь", 1996.
43. Тоффлер Э. Метаморфозы власти / Пер. с англ. - М.: АСТ, 2004.
44. Уруков В.Н. Многолетние насаждения - объект недвижимости? // "Право и экономика", N 10, октябрь 2005.
45. Цитович П.П. Русское гражданское право. Конспект лекций. - М.: Классика российской цивилистики, 2006.
46. Черниловский З.М. Презумпции и фикции в истории права//Советское государство и право. 1984. N 1.
47. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. - М.: Классика российской цивилистики, 2006.
48. Экономика и финансы недвижимости / Под ред. Ю.В. Пашкуса. СПб.: СПбГУ, 1999.

**Судебная практика:**

1. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 1 июня 2000 г. N 53 о государственной регистрации договоров аренды и сделок с ним // Вестник ВАС РФ. 2000. N 7.
2. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 1 июня 1999 г. N 8224/98 // Сарбаш С.В. Арбитражная практика по гражданским делам: Конспективный указатель по тексту Гражданского кодекса. М.: Статут, 2000.
3. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 12 октября 1999 г. N 2061/99 // "Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации", 2000 г., N 1
4. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 26 октября 1999 г. N 3655/99 // "Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации", 2000 г., N 1
5. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 26 октября 2004 г. N 7264/04 // "Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации", 2005 г., N 2
6. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 20 ноября 2001 г. N А44-1242/01-С14-К. // СПС ГАРАНТ-Максимум Платформа F1 Эксперт, версия от 07.04.2009г.
7. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 23 марта 2003 г. N А56-20324/02// СПС ГАРАНТ-Максимум Платформа F1 Эксперт, версия от 07.04.2009г.
8. Постановление ФАС Московского округа от 23 октября 2003 г. N КГ-А40/7958-03; Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 5 июля 2004 г. N Ф04/3668-819/А46-2004 // СПС ГАРАНТ-Максимум Платформа F1 Эксперт, версия от 07.04.2009г.
9. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 17 февраля 2004 г. N А66-4844-03 // СПС ГАРАНТ-Максимум Платформа F1 Эксперт, версия от 07.04.2009г.
1. Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе / Совет при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства. Исслед. центр частного права/Под общ. ред. В.В. Витрянского, О.М. Козырь, А.А. Маковской. М.: Статут, 2004. [↑](#footnote-ref-1)
2. См. Федеральный закон от 22 июля 2008 г. N 159-ФЗ "Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" // Собрание законодательства Российской Федерации от 28 июля 2008 г. N 30 (часть I) ст. 3615 [↑](#footnote-ref-2)
3. См.: Гражданское право/Под ред. А.П. Сергеева и Ю.К. Толстого. М., 2002. Т. 1. С. 254. [↑](#footnote-ref-3)
4. Цитович П.П. Русское гражданское право. Конспект лекций. М.: Классика российской цивилистики, 2006. С. 27. [↑](#footnote-ref-4)
5. Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. М.: Классика российской цивилистики, 2006. С. 196. [↑](#footnote-ref-5)
6. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. М.: Классика российской цивилистики, 2006. С. 96. [↑](#footnote-ref-6)
7. Савиньи Ф.К. Обязательственное право. СПб.: Юридический Центр Пресс, 2004. С. 238. [↑](#footnote-ref-7)
8. См. Скворцов О.Ю. Указ. соч. С.64 [↑](#footnote-ref-8)
9. Закон Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-I "О недрах" (в редакции Федерального закона от 3 марта 1995 года N 27-ФЗ) (Ведомости Съезда народных депутатов Российской Федерации и Верховного Совета Российской Федерации, 1992, N 16, ст. 834; Собрание законодательства Российской Федерации, 1995, N 10, ст. 823; 1999, N 7, ст. 879; 2000, N 2, ст. 141; 2001, N 33, ст. 3429; 2002, N 22, ст. 2026; 2003, N 23, ст. 2174; 2004, N 27, ст. 2711) // СПС ГАРАНТ-Максимум Платформа F1 Эксперт, версия от 07.04.2009г. [↑](#footnote-ref-9)
10. Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 г. N 74-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации от 5 июня 2006 г. N 23 ст. 2381 // СПС ГАРАНТ-Максимум Платформа F1 Эксперт, версия от 07.04.2009г. [↑](#footnote-ref-10)
11. Лесной кодекс Российской Федерации от 4 декабря 2006 г. N 200-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации от 11 декабря 2006 г. N 50 ст. 5278 // СПС ГАРАНТ-Максимум Платформа F1 Эксперт, версия от 07.04.2009г. [↑](#footnote-ref-11)
12. Жариков Ю.Г., Масевич М.Г. Недвижимое имущество: Правовое регулирование: Научно-практическое пособие. М.: БЕК, 1997. С.19 [↑](#footnote-ref-12)
13. Дикусар В.М., Храпова Е.В. Недвижимое имущество как объект гражданских прав //, "Жилищное право", N 1, январь 2009. С.41 [↑](#footnote-ref-13)
14. См.: Жариков Ю.Г., Масевич М.Г. Указ. соч. С. 2; Гражданское право: Учебник. 5-е изд./Под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. М.: Л.В. Рожников, 2000. Т. 1. С. 224 (автор главы - А.П. Сергеев); Болтанова Е.С. Понятие и правовой режим недвижимости//Ежегодник российского права. 1999. М.: ИНФРА-М, 2000. С. 263; Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу РФ / Под общ. ред. П.В. Крашенинникова. С. 17 (автор комментария - Б.М. Гонгало); Болтанова Е.С. Операции с недвижимостью: Купля-продажа, дарение, наследование, налогообложение. Ростов н/Д.: Феникс, 2002. С. 42. [↑](#footnote-ref-14)
15. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. М.: Дело, 2000. С.224 [↑](#footnote-ref-15)
16. Там же. С. 225. [↑](#footnote-ref-16)
17. Скворцов О.Ю. Указ. соч. С.72 [↑](#footnote-ref-17)
18. Дикусар В.М., Храпова Е.В. Указ. работа. С.43 [↑](#footnote-ref-18)
19. Мейер Д.И. Русское гражданское право: В 2 ч. 2-е изд. М.: Статут, 2000. (По изд. 1902 г.). С. 161. [↑](#footnote-ref-19)
20. Козырь О.М. Недвижимость в новом гражданском кодексе России//Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика. Под ред. А.Л. Маковского. М. 1998. С. 273. [↑](#footnote-ref-20)
21. Аксюк И.В. Понятие недвижимости и ее оборотоспособность. // Северокавказский юридический вестник. 1998. N 1. С. 89. [↑](#footnote-ref-21)
22. Дозорцев В.А. Принципиальные черты права собственности в Гражданском кодексе // Гражданский кодекс России: Проблемы. Теория. Практика: Сб. памяти С.А. Хохлова / Отв. ред. А.Л. Маковский. М., 1998. С. 232. [↑](#footnote-ref-22)
23. Витрянский В. Пути совершенствования законодательства о недвижимом имуществе // Хозяйство и право. 2003. N 6. С.5 [↑](#footnote-ref-23)
24. Лапач В.А. Система объектов гражданского права. СПб., 2002. С.23 [↑](#footnote-ref-24)
25. См. Скворцов О.Ю. Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте (учебно-практическое пособие). М.: Волтерс Клувер, 2006. С.62; Александров А.А. Противоречия в правовом режиме недвижимости: Права собственников строения и земельного участка//Коммерческое право. 2001. N 6. С.20-22 [↑](#footnote-ref-25)
26. Витрянский В. Указ. работа. С.4 [↑](#footnote-ref-26)
27. Скворцов О.Ю. Указ. соч. С.64 [↑](#footnote-ref-27)
28. См. Скворцов О.Ю. Указ. соч. С.63-65 [↑](#footnote-ref-28)
29. Степанов С.А. Недвижимое имущество в гражданском праве. М.: Статут, 2004. С. 33. [↑](#footnote-ref-29)
30. Экономика и финансы недвижимости / Под ред. Ю.В. Пашкуса. СПб.: СПбГУ, 1999. С. 9 (автор главы - Ю.В. Пашкус). [↑](#footnote-ref-30)
31. См. Скворцов О.Ю. Указ. соч. С.64 [↑](#footnote-ref-31)
32. Постатейный комментарий к Федеральному закону "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"/Под общ. ред. П.В. Крашенинникова. М.: Спарк, 1999. С.61 [↑](#footnote-ref-32)
33. Степанов С.А. указ. соч. С.34 [↑](#footnote-ref-33)
34. См. Александров А.А. Указ. работа. С.20-22; Витрянский В. Указ. работа. С.6 [↑](#footnote-ref-34)
35. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" // Собрание законодательства Российской Федерации от 28 июля 1997 г. N 30, ст. 3594 // СПС ГАРАНТ-Максимум Платформа F1 Эксперт, версия от 07.04.2009г. [↑](#footnote-ref-35)
36. Федеральный закон от 16 июля 1998 г. N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" // Собрании законодательства Российской Федерации от 20 июля 1998 г. N 29 ст. 3400// СПС ГАРАНТ-Максимум Платформа F1 Эксперт, версия от 07.04.2009г. [↑](#footnote-ref-36)
37. Федеральный закон от 7 июля 2003 г. N 126-ФЗ "О связи" // Собрание законодательства Российской Федерации от 14 июля 2003 г. N 28 ст. 2895 // СПС ГАРАНТ-Максимум Платформа F1 Эксперт, версия от 07.04.2009г. [↑](#footnote-ref-37)
38. Скворцов О.Ю. Указ. соч. С.66 [↑](#footnote-ref-38)
39. Александров А.А. Указ. работа. С.21 [↑](#footnote-ref-39)
40. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. С. 96-97. [↑](#footnote-ref-40)
41. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Ч. I (постатейный)/Под ред. Н.Д. Егорова, А.П. Сергеева. М., 2005. С. 305. [↑](#footnote-ref-41)
42. Скворцов О.Ю. Указ. соч. С.67 [↑](#footnote-ref-42)
43. Кассо Л.А. Русское поземельное право - М.: Классика российской цивилистики, 2006. С. 1. [↑](#footnote-ref-43)
44. Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе / Под общ. ред. В.В. Витрянского, О.М. Козырь, А.А. Маковской. - М.: Статут, 2004. С.21 [↑](#footnote-ref-44)
45. Бабкин С.А. Основные начала организации оборота недвижимости. - М.: ЮрИнфоР, 2001. С. 149 [↑](#footnote-ref-45)
46. Скворцов О.Ю. Указ. соч. С.69 [↑](#footnote-ref-46)
47. Там же. [↑](#footnote-ref-47)
48. Там же. С.74 [↑](#footnote-ref-48)
49. Скворцов О.Ю. Указ. соч. С.74 [↑](#footnote-ref-49)
50. Постановление Президиума ВАС РФ от 1 июня 1999 г. N 8224/98//Сарбаш С.В. Арбитражная практика по гражданским делам: Конспективный указатель по тексту Гражданского кодекса. М.: Статут, 2000. С. 143. [↑](#footnote-ref-50)
51. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 20 ноября 2001 г. N А44-1242/01-С14-К. // СПС ГАРАНТ-Максимум Платформа F1 Эксперт, версия от 07.04.2009г. [↑](#footnote-ref-51)
52. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 23 марта 2003 г. N А56-20324/02// СПС ГАРАНТ-Максимум Платформа F1 Эксперт, версия от 07.04.2009г.

Постановление ФАС Московского округа от 23 октября 2003 г. N КГ-А40/7958-03; Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 5 июля 2004 г. N Ф04/3668-819/А46-2004 // СПС ГАРАНТ-Максимум Платформа F1 Эксперт, версия от 07.04.2009г. [↑](#footnote-ref-52)
53. Постановление ФАС Северо-Западного округа от 17 февраля 2004 г. N А66-4844-03 // СПС ГАРАНТ-Максимум Платформа F1 Эксперт, версия от 07.04.2009г. [↑](#footnote-ref-53)
54. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 12 октября 1999 г. N 2061/99 // "Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации", 2000 г., N 1. [↑](#footnote-ref-54)
55. Алексеев В.А. Регистрация прав на недвижимость. - М.: Проспект, 2001. С. 65 [↑](#footnote-ref-55)
56. Никифорова Е.И. Сделки с недвижимостью: с риелтором или без? // "Жилищное право", N 1, январь 2009. С.66 [↑](#footnote-ref-56)
57. Долганова Н.С., Зюзин В.А., Королев А.Н., Назимова А.А. Комментарий к Федеральному закону от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" (постатейный). – М.: "Юстицинформ", 2008. С.55 [↑](#footnote-ref-57)
58. Цитович П.П. Указ.соч.. С. 28. [↑](#footnote-ref-58)
59. См. Тоффлер Э. Метаморфозы власти / Пер. с англ. - М.: АСТ, 2004. С. 483-485. [↑](#footnote-ref-59)
60. Скворцов О.Ю. Указ. соч. С.81 [↑](#footnote-ref-60)
61. Шершеневич Г.Ф. Указ. соч. С. 151-152. [↑](#footnote-ref-61)
62. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 12 октября 1999 г. N 2061/99 // "Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации", 2000 г., N 1 [↑](#footnote-ref-62)
63. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 26 октября 1999 г. N 3655/99 // "Вестнике Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации", 2000 г., N 1 [↑](#footnote-ref-63)
64. Скворцов О.Ю. Указ. соч. С.81 [↑](#footnote-ref-64)
65. Брагинский М.И., Витрянский В.В., Звеков В.П. и др. Комментарий части первой Гражданского кодекса Российской Федерации для предпринимателей. - М.: БЕК, 1996 (автор комментария - Е.А. Суханов). С.211 [↑](#footnote-ref-65)
66. Козырь О.М. Указ. работа. С.276 [↑](#footnote-ref-66)
67. Болтанова Е.С. Указ. работа. С.264 [↑](#footnote-ref-67)
68. См. Основы Гражданского Законодательство Союза ССР и республик (утв. ВС СССР 31 мая 1991 г. N 2211-I) // Ведомости ВС СССР от 26 июня 1991 г., N 26, ст. 733 (не действуют) [↑](#footnote-ref-68)
69. Скворцов О.Ю. Указ. соч. С.83 [↑](#footnote-ref-69)
70. Смышляев Д.В. Особенности правового положения объекта незавершенного строительства // Актуальные проблемы гражданского права/Под ред. С.С. Алексеева. М.: Статут, 2000. С. 77. [↑](#footnote-ref-70)
71. Дикусар В.М., Храпова Е.В. С.44 [↑](#footnote-ref-71)
72. Степанов С.А. Указ. работа. С.35 [↑](#footnote-ref-72)
73. Дикусар В.М., Храпова Е.В. Указ. работа. С.44 [↑](#footnote-ref-73)
74. Савиньи Ф.К. Указ. соч. С. 236-237. [↑](#footnote-ref-74)
75. Распоряжение Правительства РФ от 10 июля 2001 г. N 910-р "О программе социально-экономического развития Российской Федерации на среднесрочную перспективу (2002-2004 годы)" // Собрание законодательства Российской Федерации от 30 июля 2001 г., N 31, ст. 3295 [↑](#footnote-ref-75)
76. Александров А.А. Указ. работа. С.22 [↑](#footnote-ref-76)
77. Витрянский В.В. Пути совершенствования законодательства о недвижимом имуществе//Хозяйство и право. 2003. N 6. С. 5-6. [↑](#footnote-ref-77)
78. Витрянский В.В. Договор аренды и его виды. М.: БЕК, 1999. С. 181. [↑](#footnote-ref-78)
79. Суханов Е.А. Ограниченные вещные права // Ученые-юристы МГУ о современном праве / Под ред. М.К. Треушникова. М., 2005. С. 185-186. [↑](#footnote-ref-79)
80. Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе / Совет при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства. Исслед. центр частного права/Под общ. ред. В.В. Витрянского, О.М. Козырь, А.А. Маковской. М.: Статут, 2004. С.11 [↑](#footnote-ref-80)
81. Скворцов О.Ю. Указ. соч. С.113 [↑](#footnote-ref-81)
82. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 26 октября 2004 г. N 7264/04 // "Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации", 2005 г., N 2 [↑](#footnote-ref-82)
83. Федеральный закон от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" // Собрание законодательства Российской Федерации от 28 июля 1997 г. N 30, ст. 3594 // СПС ГАРАНТ-Максимум Платформа F1 Эксперт, версия от 07.04.2009г. [↑](#footnote-ref-83)
84. Кокин В.Н. Являются ли недра государственной территорией? // "Право и экономика", N 7, июль 2008. С.22 [↑](#footnote-ref-84)
85. Закон Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-I "О недрах" (в редакции Федерального закона от 3 марта 1995 года N 27-ФЗ) (Ведомости Съезда народных депутатов Российской Федерации и Верховного Совета Российской Федерации, 1992, N 16, ст. 834; Собрание законодательства Российской Федерации, 1995, N 10, ст. 823; 1999, N 7, ст. 879; 2000, N 2, ст. 141; 2001, N 33, ст. 3429; 2002, N 22, ст. 2026; 2003, N 23, ст. 2174; 2004, N 27, ст. 2711) // СПС ГАРАНТ-Максимум Платформа F1 Эксперт, версия от 07.04.2009г. [↑](#footnote-ref-85)
86. Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе / Совет при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства. Исслед. центр частного права/Под общ. ред. В.В. Витрянского, О.М. Козырь, А.А. Маковской. С.22 [↑](#footnote-ref-86)
87. См. Уруков В.Н. Многолетние насаждения - объект недвижимости? // "Право и экономика", N 10, октябрь 2005; Гражданское право. В 4 т. Т. 1: Общая часть (отв. ред. - Е.А. Суханов). - М.: "Волтерс Клувер", 2008. [↑](#footnote-ref-87)
88. Скворцов О.Ю. Указ. соч. С.115 [↑](#footnote-ref-88)
89. Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе. С. 11. [↑](#footnote-ref-89)
90. См. Скворцов О.Ю. Указ. соч. С.115; Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе. С. 13; Долганова Н.С., Зюзин В.А., Королев А.Н., Назимова А.А. Комментарий к Федеральному закону от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" (постатейный). – М.: "Юстицинформ", 2008; и пр. [↑](#footnote-ref-90)
91. Витрянский В.В. Договор аренды и его виды. М., 1999. С. 181. [↑](#footnote-ref-91)
92. См. Дорогавцева Е.Е. Здание, сооружение и нежилое помещение как объекты аренды недвижимости (Проблематика соотношения и разграничения понятий) // Государство и право. 2002. N 7. С. 105. [↑](#footnote-ref-92)
93. Скворцов О.Ю. Указ. соч. С.115 [↑](#footnote-ref-93)
94. Общероссийский классификатор основных фондов ОК 013-94 (ОКОФ) (утв. постановлением Госстандарта РФ от 26 декабря 1994 г. N 359). Изменение 1/98 Общероссийского классификатора основных фондов (ОКОФ) // "ИУС Государственные стандарты", 1998 г., N 9. [↑](#footnote-ref-94)
95. Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе. С. 12. [↑](#footnote-ref-95)
96. Корнеев С.М., Крашенинников П.В. Приватизация жилищного фонда: Законодательство и практика. М. Статут, 1996. С. 21. [↑](#footnote-ref-96)
97. Суханов Е.А. Ограниченные вещные права // Ученые-юристы МГУ о современном праве / Под ред. М.К. Треушникова. М., 2005. С. 186. [↑](#footnote-ref-97)
98. Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе. С. 12. [↑](#footnote-ref-98)
99. Там же. С. 48. [↑](#footnote-ref-99)
100. Там же. С. 49. [↑](#footnote-ref-100)
101. Федеральный закон от 15 июня 1996 г. N 72-ФЗ "О товариществах собственников жилья" // Собрание законодательства Российской Федерации, 17 июня 1996 г., N 25, ст. 2963 (утратил силу) // СПС ГАРАНТ-Максимум Платформа F1 Эксперт, версия от 07.04.2009г. [↑](#footnote-ref-101)
102. См. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 1 июня 2000 г. N 53 о государственной регистрации договоров аренды и сделок с ним // Вестник ВАС РФ. 2000. N 7. [↑](#footnote-ref-102)
103. Скворцов О.Ю. Указ. соч. С.115 [↑](#footnote-ref-103)
104. Черниловский З.М. Презумпции и фикции в истории права // Советское государство и право. 1984. N 1. С.67 [↑](#footnote-ref-104)
105. Покровский И.А. История римского права. СПб., 1998. С. 151. [↑](#footnote-ref-105)
106. См. Зайцев И.М. Правовые фикции в гражданском процессе // Российская юстиция. 1997. N 1. С.19 [↑](#footnote-ref-106)
107. Белов В.А. Гражданское право: Общая часть: Учебник.- М.: ЮрИнфоР, 2002. С. 67. [↑](#footnote-ref-107)
108. См. Черниловский З.М. Указ. работа. С.68 [↑](#footnote-ref-108)
109. Скворцов О.Ю. Указ. соч. С.121 [↑](#footnote-ref-109)
110. Степанов С.А. Указ. соч. С.60 [↑](#footnote-ref-110)
111. Там же. [↑](#footnote-ref-111)
112. Дозорцев В.А. Указ. работа. С.232 [↑](#footnote-ref-112)
113. Ем В.С. Договор продажи предприятия как форма отчуждения и приобретения бизнеса // Законодательство. 1999. N 11. С. 45. [↑](#footnote-ref-113)
114. Скловский К.И. Указ соч. С. 59. [↑](#footnote-ref-114)
115. Лапач В.А. Указ. работа. С. 354. [↑](#footnote-ref-115)
116. Кодекс торгового мореплавания Российской Федерации от 30 апреля 1999 г. N 81-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации от 3 мая 1999 г. N 18 ст. 2207 // СПС ГАРАНТ-Максимум Платформа F1 Эксперт, версия от 07.04.2009г. [↑](#footnote-ref-116)
117. Постатейный комментарий к Федеральному закону "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" / Под общ. ред. П.В. Крашенинникова. М.: Спарк, 1999. С.51 [↑](#footnote-ref-117)
118. Скворцов О.Ю. Указ. соч. С.126 [↑](#footnote-ref-118)
119. См.: Суханов Е.А. Право собственности и иные вещные права. Способы их защиты (Комментарии к новому ГК РФ). М.: Центр деловой информации еженедельника "Экономика и жизнь", 1996. С. 45; Козырь О.М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе России. С. 276; Сенчищев В.И. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним//Журнал российского права. 1999. N 12. С. 118; Кузьмина И.Д. Сделки со зданиями и сооружениями//Актуальные проблемы правовой науки и практики: Сб. научных трудов. Кемерово, 1999. С. 152. [↑](#footnote-ref-119)
120. См.: Постатейный комментарий / Под общ. ред. П.В. Крашенинникова. С. 15-16 (автор комментария - Б.М. Гонгало); Болтанова Е.С. Понятие и правовой режим недвижимости // Ежегодник российского права. 1999. М.: Норма, 2000. С. 264; Болтанова Е.С. Операции с недвижимостью: Купля-продажа, дарение, наследование, налогообложение. С. 57; Степанов С.А. Недвижимое имущество в гражданском праве. С. 29. [↑](#footnote-ref-120)