

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ АВТОНОМНОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ ВЫСШЕГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
**«БЕЛГОРОДСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ НАЦИОНАЛЬНЫЙ
ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ»**
(Н И У « Б е л Г У »)

ЮРИДИЧЕСКИЙ ИНСТИТУТ

Кафедра гражданского права и процесса

Краснояржская Татьяна Витальевна

**НЕДВИЖИМОСТЬ КАК ОБЪЕКТ ГРАЖДАНСКИХ
ПРАВООТНОШЕНИЙ**

Магистерская диссертация

**Направление подготовки
40.04.01 Юриспруденция,
программа «Гражданское право, семейное право, международное
частное право»**

**Научный руководитель:
Доцент кафедры гражданского права
и процесса Юридического института
НИУ «БелГУ», к.ю.н., доцент
Цуканова Е.Ю.**

**Рецензент:
Помощник начальника
Бел ЮИ МВД России имени И.Д.
Путилина (по правовой работе) –
начальник отделения (правовое
отделение), к.ю.н., доцент
Максименко А.В.**

Белгород 2016

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	3
ГЛАВА 1. ПОНЯТИЕ КАТЕГОРИИ НЕДВИЖИМОСТИ: ИСТОРИЯ РАЗВИТИЯ И СОВРЕМЕННОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ	13
§1. История развития категории недвижимости в российской дореволюционной цивилистике.....	13
§2. Понятие недвижимости в современном гражданском праве России	21
Глава 2. ПРАВОВОЙ СТАТУС НЕКОТОРЫХ ВИДОВ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	33
§1. Жилое помещение как объект недвижимости	33
§2. "Единый недвижимый комплекс" как новый вид недвижимости.....	47
§3. Гражданско-правовая природа признания и подтверждения вещных прав на природные объекты недвижимости.....	55
ГЛАВА 3. ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ОБОРОТА НЕДВИЖИМОСТИ	63
§1. Актуальные проблемы создания и реконструкции объекта недвижимости	63
§2. Некоторые вопросы оформления наследственных прав на объекты недвижимости	74
§3. Упрощенный порядок регистрации прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества	85
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	93
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	100

ВВЕДЕНИЕ

Во все времена недвижимое имущество занимало особое место в жизни как отдельного человека, так и общества, страны в целом.

Недвижимость (и земля как ее основная составляющая) для государства - это территория, на которую распространяется его власть, в определенном смысле его юрисдикция. Специфическое положение недвижимости в ряду иных объектов гражданского оборота во многом определяет содержание материально-правовых норм национального законодательства, устанавливающих более сложный порядок приобретения права собственности на недвижимое имущество (по сравнению с правовой регламентацией оборота большинства движимых вещей), а также коллизионно-правовых предписаний, в которых значимость объектов недвижимости проявляется особенно рельефно.

Столь высокая значимость объектов недвижимости требует состояния сбалансированности между интересами конкретных частных лиц и потребностями государства, общества в целом.

Вместе с тем практически всеми исследователями правового регулирования оборота недвижимости признается, что оно весьма далеко от совершенства. В науке, законодательстве, судебной и правоприменительной практике не решены многие проблемы, среди которых главными являются вопросы о понятии недвижимого имущества, о его месте в системе объектов гражданских правоотношений, правовых принципах регистрации прав на недвижимость. Нерешенность именно этих проблем лишает правовое регулирование в сфере недвижимости необходимой упорядоченности и эффективности.

Закономерной реакцией на такое положение является, с одной стороны, весьма активная работа законодателя по изменению и дополнению правовой базы в сфере недвижимости. С другой стороны, это вызывает активизацию

теоретических исследований в данной области. Именно эти обстоятельства объясняют **актуальность** и объективную необходимость проведенного исследования.

Объектом настоящего исследования явились отношения в сфере оборота недвижимости. С учетом исторической традиции национального законодательства и зарубежного опыта были исследованы концепции единого объекта недвижимого имущества и множественности объектов недвижимости.

Предметом исследования послужили нормы гражданского и жилищного законодательства, определяющие место недвижимости в системе объектов гражданского права.

Цель настоящей работы заключается в изучении недвижимого имущества как объекта гражданских правоотношений и выработке теоретических положений, которые послужили бы основой для совершенствования законодательства и практики его применения.

Достижение цели предполагается осуществить посредством решения следующих **задач**:

- 1) рассмотреть динамику развития категории недвижимости в российской дореволюционной цивилистике;
- 2) раскрыть понятие недвижимости в современном гражданском праве России;
- 3) рассмотреть основные проблемы правового регулирования оборота недвижимости, в том числе и упрощенный порядок регистрации прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества;
- 4) изучить особенности правового регулирования некоторых видов недвижимого имущества.

Нормативную основу настоящего исследования составили Конституция РФ, Гражданский кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ, федеральные законы, указы Президента РФ, постановления Правительства РФ, а также акты федеральных органов исполнительной власти.

Теоретическая основа исследования. При подготовке работы исследовались работы выдающихся российских ученых - представителей теории права и теории гражданского права, среди которых С.С. Алексеев, С.Н. Братусь, О.С. Иоффе, Е.А. Суханов, Ю.К. Толстой, Р.О. Халфина и др.

Основой для выполнения настоящего исследования послужили работы таких авторов, как М.И. Брагинский, В.В. Витрянский, Л.О. Красавчикова, П.В. Крашенинников, А.Л. Маковский, О.Н. Садилов, А.П. Сергеев, О.Ю. Скворцов, К.И. Скловский, В.В. Чубаров, Л.В. Щенникова и др.

Методологическая основа исследования. При работе над данной темой применялись общенаучные (исторический, логический, системный), частнонаучные (статистический) и специальные методы (сравнительно-правовой, формально-юридический) исследования.

Эмпирической основой диссертации являются акты Верховного Суда Российской Федерации¹, а также судов общей юрисдикции и арбитражных судов.

Научная новизна магистерской диссертации состоит в том, что избранное научное направление позволило выявить сущность и особенности недвижимости как объекта гражданских правоотношений; установить особенности правового регулирования некоторых видов объектов недвижимости; обозначить основные проблемы оборота недвижимости. Кроме этого, в работе приведен ряд теоретических выводов и практических рекомендаций по совершенствованию действующего законодательства.

На защиту выносятся следующие положения:

1. Категория недвижимости исследовалась российскими дореволюционными цивилистами как экономическая и как юридическая конструкция. Под недвижимостью в экономическом смысле понимались земля и другие связанные с ней объекты природного и рукотворного происхождения. Неотъемлемой частью исследований категории

¹ Федеральный конституционный закон от 5 февраля 2014 г. №3-ФКЗ «О Верховном Суде РФ» // СЗ. – 2014. – № 430. – Ст. 4394

экономической недвижимости выступал вопрос о критериях, которыми должны отвечать рукотворные объекты материального мира для признания их недвижимыми вещами. Учитывая отсутствие в дореволюционном российском законодательстве общего (критериального) определения понятия недвижимости, создающего на практике сложности в квалификации конкретных рукотворных объектов материального мира в качестве недвижимых, выработка учеными подходов к указанным критериям имела не только научную, но и практическую ценность.

2. Существующее в законе определение недвижимости должно быть откорректировано. Следовало бы, как представляется, ст. 130 ГК РФ изложить в следующей редакции:

«Статья 130 "Недвижимые и движимые вещи". Недвижимой вещью является данный природой или созданный человеком предмет материального мира, способный быть в обладании, прочно связанный с землей до степени невозможности перемещения без причинения несоразмерного ущерба его назначению.

1. К недвижимым вещам, в частности, относятся: земельный участок, здание (сооружение), объект незавершенного строительства, недвижимый комплекс.

Земельные участки, здания (сооружения), объекты незавершенного строительства, входящие в состав недвижимого комплекса, могут участвовать в гражданском обороте как самостоятельные объекты только после выведения их из состава недвижимого комплекса путем осуществления государственной регистрации. Законом к недвижимым вещам могут быть отнесены и иные вещи, если они соответствуют признакам, перечисленным в п. 1 настоящей статьи.

2. Вещи, не относящиеся к недвижимым, признаются движимыми вещами. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе.

Подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда,

суда внутреннего плавания, космические объекты подчинены правовому режиму недвижимых вещей за изъятиями, установленными законом».

Считаем, что при изменении формулировки ст. 130 ГК РФ единственным критерием отнесения объектов к недвижимости останется прочная связь с землей. А при возникновении вопросов об объектах, которые не отвечают указанному критерию, но требуют правового режима, сходного с режимом недвижимости, эти объекты будут приравнены к недвижимости в части этого правового режима, но недвижимостью считаться не будут, что будет в полном объеме соответствовать фактическому положению дел.

То есть: 1) ст. 130 ГК РФ должна быть приведена в соответствие со ст. 8.1 ГК РФ; 2) признак несоразмерности ущерба назначению объекта недвижимости при его перемещении должен быть удален из закона; 3) признак прочности взаимосвязи объекта недвижимости с землей должен быть преобразован в признак взаимосвязи объекта недвижимости с другой недвижимостью и 4) в законе должен быть закреплён такой признак недвижимости, как прочность взаимосвязи объекта недвижимости с его местом нахождения (местоположением).

3. Полагаем, что понятие "квартира в многоквартирном доме" можно сформулировать следующим образом: самостоятельная, функциональная часть многоквартирного жилого дома, состоящая из жилой и нежилой площади и предполагающая право на долю в общем имуществе дома.

4. Существующие коллизии норм права в гражданском, земельном и ином природоресурсном законодательстве России касаются оформления имущественных прав на природные ресурсы как объекты гражданских прав и регулирования режима рационального использования и сохранения природных ресурсов в имущественном обороте. Основными проблемами остаются:

- вовлечение в имущественный оборот природного ресурса путем формирования и государственного учета - природного объекта недвижимости как категории гражданского права, обладающего

индивидуально-определенными признаками (кадастровый учет и регистрация природного объекта недвижимости);

- юридическое оформление вещных прав посредством осуществления государственного признания и подтверждения вещных прав на сформированный природный объект недвижимости и сделок с ним (государственная регистрация прав на природные объекты недвижимости и сделок с ними);

- формирование и учет режимобразующих обременений земельных участков и установление ограничений прав на них ввиду особой важности режима использования объектов недвижимости.

Исследование правовой природы возникновения и развития системы признания и подтверждения вещных прав на природные объекты недвижимости в Российской Федерации, анализ законодательства, регулирующего сферу данных правоотношений, показывают, что выявленные проблемы разрешаемы путем устранения правовых коллизий в действующем законодательстве и закрепления в Гражданском кодексе РФ правовых норм, регулирующих отношения по поводу всех имущественных прав на природные объекты недвижимости, правового признания и подтверждения возникающих и изменяющихся вещных прав на них.

5. Содержанию правоотношений на природные объекты недвижимости присущ гражданско-правовой порядок реализации имущественных прав, основанный на учете таких признаков, как целевое назначение, разрешенное использование, наличие недвижимости, прочно связанной с природным объектом недвижимости. Имущественные отношения по поводу природных объектов недвижимости являются предметом гражданского права, так как они строятся на началах диспозитивности, равенства, имущественной самостоятельности участников гражданских отношений. В результате данных отношений у участников возникает комплекс вещных и обязательственных прав на природные объекты недвижимости, с гражданско-правовыми способами защиты этих прав. Поэтому правовые

нормы, регулирующие имущественные отношения по поводу признания и подтверждения прав на природные объекты недвижимости, имеют гражданско-правовую природу независимо от того, закреплены ли они в гражданском, земельном или ином природоресурсном законодательствах.

6. Характерный для действующего законодательства разброс гражданско-правовых норм о правах на природные ресурсы как объекты недвижимого имущества в земельном и ином природоресурсном законодательствах негативно влияет на оформление вещных и обязательственных прав на природные объекты недвижимости. В связи с этим представляется логичным вывод о необходимости консолидации в Гражданском кодексе РФ правовых норм, определяющих условия и порядок вовлечения в гражданско-правовой оборот природных объектов недвижимости, систему вещных и обязательственных прав на них, условия ограничений и обременений этих прав. Целесообразно закрепить в Гражданском кодексе РФ четкий перечень прав и ограничений прав, возникающих на основе учтенных обременений режимобразующих объектов, которые подлежат правовому признанию и закреплению путем государственной регистрации, что даст возможность не только обеспечить защиту вещных и иных прав, которыми обладает участник правоотношений, но и обеспечить безопасность жизнедеятельности людей и сохранение природного объекта недвижимости. Кроме того, необходима и оптимизация функционирования института признания и подтверждения прав на недвижимость путем утверждения единых гражданско-правовых принципов

7. Действующее законодательство предусматривает два способа создания нового объекта недвижимости. Первый предусмотрен Градостроительным кодексом РФ: нужно получить земельный участок, провести инженерные изыскания, разработать проектную документацию, пройти государственную экспертизу проектной документации, получить разрешение на строительство, акт ввода объекта в эксплуатацию и, наконец, зарегистрировать право на вновь созданный объект недвижимости. Второй

способ создания нового объекта недвижимости, предусмотренный Гражданским кодексом РФ, - это признание права собственности на самовольную постройку.

8. Строительство как процесс создания объектов недвижимости и реконструкция как процесс внесения изменений в параметры имеющихся объектов недвижимого имущества порождают объемный и сложный комплекс отношений, регламентируемых различными отраслями российского права.

Гражданское законодательство, регулирующее исполнение строительно-монтажных работ, тесно взаимосвязано с законодательными актами других отраслей российского права: административного и финансового, земельного и экологического, предпринимательского и коммерческого. Столь интенсивное (возможно, избыточное) создание значительного нормативно-правового массива неизбежно привело к ряду коллизий и противоречий между правовыми нормами, регулиющими правовой режим создания и реконструкции различных объектов недвижимости.

9. Необходимо установить особый порядок нотариального оформления наследственных прав на недвижимость. Представляется целесообразным предусмотреть право и обязанность нотариуса при оформлении наследственных прав на недвижимое имущество получать сведения о неизменности объекта, права на который зарегистрированы в ЕГРП. В такой проверке нуждаются и объекты, права на которые возникают без регистрации. В этом случае сравнению подлежат фактические данные об объекте и данные, указанные в документах, свидетельствующих о возникновении права, - договорах, свидетельствах о праве на наследство, справках кооперативов. Такие сведения по запросу нотариуса могли бы представлять кадастровые инженеры на платной основе.

10. Реализация сложившейся тенденции к взаимосогласованности прав на объекты недвижимого имущества возможна путем предоставления права

собственнику земельного участка добиваться признания права собственности на возведенную другим лицом самовольную постройку с компенсацией соответствующих затрат. В целом законодательство должно содержать более разнообразные варианты признания субъективных вещных прав на самовольную постройку в отличие от правил, закрепленных действующей редакцией ст. 222 ГК РФ.

Практическая значимость и апробация результатов исследования состоит в возможности использования полученных автором результатов для дальнейшего совершенствования правового регулирования жилищного и гражданского законодательства. Содержащиеся в работе концептуальные предложения и рекомендации могут быть использованы в законотворческой деятельности, а также судьями судов всех уровней, практическими работниками органов государственной власти и управления субъектов Российской Федерации. Материалы исследования могут представлять определенный интерес для учебных заведений при изучении курсов «Гражданское право», «Жилищное право» и иных специальных дисциплин.

Основные выводы и положения диссертационного исследования нашли свое отражение в ряде научных публикаций автора:

1.Цуканова, Е.Ю. Жилое помещение как объект недвижимости / Е.Ю. Цуканова, Т.В. Краснояружская // Электронный архив открытого доступа Белгородского государственного университета. - Белгород, 2016. – Режим доступа: <http://dspace.bsu.edu.ru/handle/123456789/13960>.

2.Краснояружская, Т.В. Некоторые вопросы оформления наследственных прав на объекты недвижимости / Т.В. Краснояружская // Электронный архив открытого доступа Белгородского государственного университета. - Белгород, 2016. - Режим доступа: <http://http://dspace.bsu.edu.ru:8080/jspui/handle/123456789/13959>.

Структура, объем и содержание магистерской диссертации **определены целями и задачами исследования.** Работа состоит из введения, трех глав, разделенных на параграфы, заключения, списка использованной

литературы.

ГЛАВА 1. ПОНЯТИЕ КАТЕГОРИИ НЕДВИЖИМОСТИ: ИСТОРИЯ РАЗВИТИЯ И СОВРЕМЕННОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ

§1. История развития категории недвижимости в российской дореволюционной цивилистике

Обращение к исследованиям категории недвижимости в российской дореволюционной цивилистике, учитывая признаваемый современными учеными высокий уровень развития гражданско-правовой науки в дореволюционной России, представляет прежде всего научный интерес.

Анализ российской дореволюционной литературы по гражданскому праву позволяет прийти к выводу о том, что в первую очередь категория недвижимости исследовалась авторами как экономическая конструкция, включающая в себя объекты материального мира, выделяемые по природно-естественному признаку абсолютной или относительной неподвижности (экономическая недвижимость, недвижимость по природе). Также данная категория исследовалась как юридическая конструкция, предполагающая принципиальную возможность законодательного расширения либо сужения круга объектов гражданских прав, признаваемых недвижимыми, посредством включения в данную категорию объектов гражданских прав, не являющихся экономической недвижимостью, либо исключения из данной категории в силу причин юридического свойства отдельных видов недвижимости по природе.

Относительно содержания категории недвижимости общепризнанным среди исследователей было мнение, согласно которому под недвижимостью понималась земля и другие связанные с ней объекты природного и рукотворного происхождения. Последние, как правило, рассматривались в качестве самостоятельных объектов гражданских прав - принадлежностей земельных участков (данная позиция основывалась на содержании

действующего законодательства). Однако существовал и иной подход, согласно которому связанные с землей объекты природного и рукотворного происхождения рассматривались как составные части земельных участков (так, например, концепция недвижимой вещи "земля и все то, что является ее частью" была предложена В.Б. Ельяшевичем)¹.

В рамках исследований недвижимости наиболее дискуссионным был вопрос о рукотворных недвижимых объектах, а именно о критериях, которыми данные объекты должны отвечать для признания их недвижимыми вещами. Вне зависимости от того, рассматривались ли эти объекты составной частью земли либо признавались самостоятельными объектами гражданских прав, в любом случае ученые, ставившие перед собой задачу отграничить их от движимых вещей, сталкивались с необходимостью определять соответствующие критерии.

Важно отметить, что в рассматриваемый период времени российское законодательство (как до, так и после издания Свода законов Российской империи²) содержало лишь перечни объектов гражданских прав, относимых законодателем к недвижимым и движимым вещам. Критерии, фактически используемые в данном случае при отнесении тех или иных объектов материального мира, в том числе рукотворных, к соответствующему виду вещей, законодательного закрепления не получили.

Следует сказать, что данный подход законодателя к определению недвижимых и движимых вещей подвергался критике. Так, Е.В. Васьковский, указывая на неудачность выбранного законодателем способа определения понятий движимых и недвижимых вещей, говорил о том, что в результате "некоторые предметы упущены из виду и не попали ни в одну, ни

¹ Законы гражданские (Свод законов, т. X, ч. 1): Практ. и теорет. коммент. / Под ред. А.Э. Вормса, В.Б. Ельяшевича. Вып. 2. М.: Тип. П.П. Рябушинского, 1913. URL: <http://www.knigafund.ru/books/24901/read> (дата обращения: 14.12.2015).

² Свод законов Российской империи / Под ред. И.Д. Мордухай-Болтовского. СПб.: Рус. кн. т-во "Деятель", 1912. Т. X. URL: <http://www.civil.consultant.ru/reprint/books/211/35.html> (дата обращения: 14.12.2015).

в другую группу"¹. В общем виде практическая проблема, порожаемая законодателем вследствие использования при определении соответствующих понятий данного приема юридической техники, сформулирована А. Савельевым: "Понятное дело, что предусмотреть все частные случаи невозможно и потому по мере требований экономической жизни будут постоянно встречаться такие случаи, которые не приведены законом и разрешить которые, за отсутствием общих положений, невозможно"².

Представляется, что указанное выше является подтверждением того, что выработка в российской дореволюционной доктрине общих определений понятия недвижимости имела не только научную, но и практическую ценность.

Говоря об исследовании в российской дореволюционной науке вопроса о критериях разграничения рукотворных объектов на движимые и недвижимые вещи, следует констатировать, что в одних случаях эти исследования сводились исключительно к выявлению того общего, что было присуще объектам, приведенным законодателем в соответствующих перечнях, и его определению. В других случаях ученые, кроме того, предпринимали попытки выйти за рамки толкования действующего законодательства и, используя в первую очередь сравнительно-правовой метод исследования, разработать критерии, позволяющие в каждом конкретном случае более или менее однозначно разрешить вопрос о принадлежности рукотворного объекта к движимым или недвижимым вещам соответственно.

Анализ авторских позиций позволяет прийти к выводу о том, что формулируемые ими критерии разграничения рукотворных объектов на движимые и недвижимые (соответственно, критерии отнесения рукотворных объектов к недвижимым вещам), как правило, состояли из двух элементов: 1) основного критерия деления вещей на движимые и недвижимые, а также 2)

¹ Васильев И. Новейшее руководство к познанию российских законов. М., 1827. Ч. II. URL: <http://www.knigafund.ru/books/40065/read> (дата обращения: 14.12.2015).

² Савельев А. О принадлежностях недвижимых имений // Юридический вестник. 1877. Кн. 11-12. С. 45 - 65. URL: <http://www.knigafund.ru/books/57628/read> (дата обращения: 14.12.2015).

дополнительных (вспомогательных) критериев, расшифровывающих содержание основного критерия применительно к рукотворным объектам. В качестве основного критерия деления вещей на движимые и недвижимые в дореволюционной правовой науке, как правило, называли способность (неспособность) к перемещению. При этом применительно к рукотворным, всегда принципиально перемещаемым объектам дополнительные критерии формулировались либо через возможные последствия такого перемещения для движимых и недвижимых вещей, либо через характеристики соответствующего объекта, позволяющие судить о его перемещаемости (неперемещаемости). Однако встречаются подходы к определению критерия разграничения движимых вещей от недвижимых, сводящиеся исключительно к обозначению свойства перемещаемости (т.е. не учитывающие принципиальную возможность перемещения любого рукотворного объекта)¹.

Анализ предлагаемых критериев отнесения рукотворных объектов к недвижимости, сформулированных через указание возможных последствий их перемещения, позволяет говорить о существовании нескольких подходов.

В ряде случаев в качестве последствий перемещения недвижимых рукотворных объектов, обусловленных прочной связью с землей, называли их повреждение, вплоть до уничтожения. Так, В.Ф. Вельяминов-Зернов, определяя на основе действующего законодательства понятие недвижимых и движимых вещей, указывал, что "имущество или имение недвижимое есть то, которое или совершенно, или без повреждения, не может перенесено быть с одного места на другое"². Согласно определению К.Д. Кавелина, "недвижимые предметы суть те, которые так прикреплены к земле, что без повреждения или уничтожения не могут быть передвигаемы с места на

¹ Кранихфельд А. Начертание российского гражданского права в историческом его развитии, составленное для Императорского училища правоведения. СПб., 1843. URL: <http://www.knigafund.ru/books/40322/read> (дата обращения: 14.12.2015)

² Вельяминов-Зернов В. Опыт начертания российского частного гражданского права. СПб.: Тип. Правительствующего Сената, 1815. Т. 2. URL: <http://www.knigafund.ru/books/38316/read> (дата обращения: 14.12.2015)

место"¹.

Принимая во внимание, что не любое повреждение рукотворного объекта, являющееся следствием его перемещения, может свидетельствовать о недвижимом характере объекта, ряд авторов уточняли характер повреждений, говоря не только о повреждениях внешних параметров объекта ("вида", "формы"), но и о повреждении его "сущности", изменении "назначения", об уменьшении его ценности.

Так, уточнение характера повреждения объекта при его перемещении содержится в определении недвижимых вещей, сформулированном Н. Рождественским: "Недвижимыми имуществами называются такие, которые не могут быть переносимы с одного места на другое или вовсе, или без повреждения их сущности и формы"². Г.Ф. Шершеневич, определяя отличительный признак недвижимых вещей как неспособность к перемещению "без повреждения сущности и без уменьшения ценности", писал: "Под именем недвижимости понимается, прежде всего, часть земной поверхности и все то, что с ней связано настолько прочно, что связь не может быть порвана без нарушения вида и назначения вещи"³.

Данный подход к решению вопроса о критериях отнесения рукотворных объектов к недвижимым вещам (сводимость к оценке таких последствий их перемещения как характера и размера повреждения) подвергался критике. Ряд авторов уже в то время говорили о его ненадежности⁴. Аналогичного мнения придерживался Е.Н. Трубецкой, который при этом полагал, что при появлении обусловленной "прогрессом цивилизации" фактической возможности перемещения объекта без всякого ущерба данный объект

¹ Кавелин К. Права и обязанности по имуществам и обязательствам в применении к русскому законодательству. Опыт систематического обозрения. СПб.: Тип. М.М. Стасюлевича, 1879. 410 с.

² Рождественский Н. Руководство к российским законам. 5-е изд., доп. СПб., 1854. URL: <http://www.knigafund.ru/books/118714/read> (дата обращения: 14.05.2014)

³ Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. М.: Статут, 2005. Т. 1. 461 с.

⁴ Законы гражданские (Свод законов, т. X, ч. 1): Практ. и теорет. коммент. / Под ред. А.Э. Вормса, В.Б. Ельяшевича. Вып. 2. М.: Тип. П.П. Рябушинского, 1913. URL: <http://www.knigafund.ru/books/24901/read> (дата обращения: 14.12.2015).

должен рассматриваться как движимая вещь; признание его недвижимостью возможно только в силу прямого указания закона¹.

Пытаясь преодолеть практические трудности применения предложенного критерия разграничения рукотворных объектов на движимые и недвижимые, ряд авторов предлагали использовать в качестве критерия определенные характеристики (физические или статусные) соответствующего объекта, позволяющие судить о его перемещаемости (неперемещаемости).

В частности, упоминание о физических характеристиках рукотворного объекта, позволяющих квалифицировать его как неспособного к перемещению (т.е. в качестве недвижимой вещи), присутствует, например, в работе Г.Ф. Шершеневича: укрепленность фундамента в земле (противопоставляемая поставленности объекта на земле), каменные, деревянные стены².

В качестве примера статусной характеристики недвижимости, предлагаемой авторами в качестве критерия разграничения рукотворных объектов на движимые и недвижимые, можно назвать назначение объекта быть в постоянной связи с землей, удовлетворять постоянную хозяйственную цель. Так, еще В. Кукольник, определяя понятие недвижимых вещей, указывал, что "недвижимыми вещами считаются такие вещи, которые или по природе своей не могут перемещать своего места, или по определению их должны постоянно находиться в недвижимом имении, так как принадлежность оного"³.

Следует отметить, что данная статусная характеристика рукотворных объектов не всегда рассматривалась исследователями как могущая выступить

¹ Трубецкой Е.Н. Лекции по энциклопедии права. На правах рукописи. М.: Тип. А.И. Мамонтова, 1917. URL: <http://www.civil.consultant.ru/reprint/books/112/> (дата обращения: 14.12.2015).

² Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. М.: Статут, 2005. Т. 1. 461 с.

³ Кукольник В. Российское частное гражданское право. СПб.: Тип. Департамента внешн. торговли, 1815. Ч. 1. URL: <http://www.knigafund.ru/books/38472/read> (дата обращения: 14.12.2015).

критерием отнесения их к категории недвижимых. Так, Г.Ф. Шершеневич особо указывал на то, что "само назначение строения, которое ему дает собственность, - быть в постоянной связи с находящейся под ним землей - не имеет влияния на признание за ним движимого или недвижимого свойства, так, например, нельзя признать за недвижимость скамейку или беседку, заготовленные для сада"¹.

Особого внимания заслуживает позиция В.Б. Ельяшевича, который не только ставил под сомнение все ранее рассмотренные критерии отнесения рукотворных объектов к недвижимым вещам, но и предложил иной вариант такого критерия. Придерживаясь подхода, согласно которому рукотворный объект является недвижимой вещью только в том случае, если выступает составной частью земельного участка, В.Б. Ельяшевич ставил перед собой задачу определить критерий отнесения рукотворных объектов к составным частям земельных участков (по сути, критерий отнесения рукотворных объектов к недвижимости). В частности, он указывал: "Определяющим при этом будет, однако, не физический момент - неподвижность постройки, зависящая от связи ее с почвой, ибо при современном состоянии техники в этом смысле почти все постройки подвижны, и не субъективные намерения построившего, желавшего придать постройке временный характер, как склонна думать германская юриспруденция, а характер хозяйственного отношения строения к земельному участку. Если строение и земельный участок предназначены служить одной и той же хозяйственной цели так, что отделение строения от участка явилось бы нарушением хозяйственной целостности, строение является составной частью участка... и вместе с тем недвижимостью. Если такого объединения нет, если связь случайна и в этом смысле преходяща, строение остается движимым: городская улица или площадь остаются местом общественного пользования и лишь временно служат местом нахождения цирка, балагана или переносной лавки, бечевник

¹ Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. М.: Статут, 2005. Т. 1. 461 с.

не утрачивает своего характера, если временно занят шалашом или будкой"¹. Таким образом, В.Б. Ельяшевичем было предложено рассматривать в качестве критерия отнесения рукотворных объектов к недвижимым вещам характер хозяйственного отношения рукотворного объекта к земельному участку, предполагающий наличие хозяйственной целостности (совпадение их хозяйственного назначения).

Изложенное выше позволяет сформулировать в качестве результата следующее: категория недвижимости исследовалась российскими дореволюционными цивилистами как экономическая и как юридическая конструкция.

Под недвижимостью в экономическом смысле понимались земля и другие связанные с ней объекты природного и рукотворного происхождения.

Неотъемлемой частью исследований категории экономической недвижимости выступал вопрос о критериях, которыми должны отвечать рукотворные объекты материального мира для признания их недвижимыми вещами. Учитывая отсутствие в дореволюционном российском законодательстве общего (критериального) определения понятия недвижимости, создающего на практике сложности в квалификации конкретных рукотворных объектов материального мира в качестве недвижимых, выработка учеными подходов к указанным критериям имела не только научную, но и практическую ценность².

Основным критерием деления вещей на движимые и недвижимые российские дореволюционные ученые, как правило, называли способность (неспособность) объекта материального мира к перемещению. В качестве дополнительных (вспомогательных) критериев обозначали как возможные последствия перемещения недвижимых вещей (повреждение внешних

¹ Законы гражданские (Свод законов, т. X, ч. 1): Практ. и теорет. коммент. / Под ред. А.Э. Вормса, В.Б. Ельяшевича. Вып. 2. М.: Тип. П.П. Рябушинского, 1913. URL: <http://www.knigafund.ru/books/24901/read> (дата обращения: 14.12.2015).

² Ермакова А.В. Исследование проблем квалификации рукотворных объектов в качестве экономической недвижимости в российской дореволюционной цивилистике // Вестник Пермского Университета. Сер.: Юридические науки. 2014. Вып. 2(24). С. 75 - 83.

параметров, приведшее к повреждению сущности объекта, изменению его назначения, уменьшению его ценности и т.д.), так и определенные характеристики (физические или статусные) недвижимой вещи, позволяющие судить о ее неперемещаемости (соответствующий характер фундамента, стен; назначение объекта быть в постоянной связи с землей, удовлетворять постоянную хозяйственную цель; совпадение хозяйственного назначения рукотворного объекта и земельного участка (хозяйственная целостность)).

Таким образом, резюмируя вышеизложенное, представляется возможным сделать следующие выводы. Одной из проблем, связанных с квалификацией объектов материального мира в качестве экономической неперемещаемости, входящей в предмет дореволюционных цивилистических исследований, являлся вопрос о критериях отнесения рукотворных объектов к недвижимым вещам. Существовало несколько подходов к определению данных критериев, которые, как правило, представляли собой двухэлементную структуру (основной и дополнительные критерии, развивающие содержание основного критерия). Одним из них являлся подход, основанный на физическом свойстве неперемещаемости - неспособности к перемещению (основной критерий), раскрывающемся в своем содержании применительно к рукотворным объектам через возможные последствия такого перемещения (дополнительные критерии). Другой подход к определению критериев отнесения рукотворных объектов к недвижимым вещам основывался на выделении статусных характеристик соответствующего объекта (дополнительные критерии), позволяющих судить о его неперемещаемости (основной критерий).

§2. Понятие неперемещаемости в современном гражданском праве России

На протяжении длительного времени начиная с 1917 г. советское законодательство не признавало неперемещаемость в качестве самостоятельного

вида объектов гражданских правоотношений. Коренные изменения, произошедшие в политической ситуации страны в начале 90-х годов в связи с переходом к рыночной экономике, возродили институт недвижимого и движимого имущества. Деление имущества на движимое и недвижимое стало основополагающим. "С ним связывают важные юридические последствия: необходимость введения специальной регистрации недвижимого имущества, установление различного порядка приобретения права собственности, узаконение категории вещных сделок, введение института права приобретательной давности, определение применимого права, установление режима наследования и налогообложения"¹.

Имущественный оборот немыслим без вещей, классификация которых менялась в зависимости от происходивших в нашей стране политических и экономических изменений. Особую роль следует отвести объектам, имеющим наибольшую ценность для гражданского оборота, - недвижимости. В процессе исторического развития как общества, так и права государство то отказывалось от деления вещей на движимые и недвижимые, то возвращалось к нему. Вместе с тем следует отметить, что гражданское законодательство не содержит понятия недвижимости, останавливаясь лишь на перечислении объектов и некоторых признаков отнесения таких объектов к недвижимости. Кроме того, законодатель использует взаимозаменяемые дефиниции "недвижимая вещь", "недвижимое имущество", "недвижимость", среди которых тождественными следует воспринимать только понятия "недвижимая вещь" и "недвижимость", в связи с тем, что к имуществу могут быть отнесены и имущественные права².

Так, Гражданский кодекс Российской Федерации (далее - ГК РФ) в ст. 130, перечисляя объекты, де-факто и де-юре отнесенные к недвижимости, в частности земельные участки и участки недр, поясняет о невозможности

¹ Коведяев С.В. Возникновение права собственности на объект строительства в договорах строительного подряда // Юрист. 2011. № 2.

² Макаров О.В. Недвижимость как объект гражданских правоотношений: сущность и характерные черты // Нотариус. 2014. № 5. С. 9 - 12.

перемещения недвижимости без несоразмерного ущерба назначению такого объекта, строго говоря, имеет в виду именно здания, сооружения и объекты незавершенного строительства¹.

Обратимся к признакам недвижимости, перечисленным в Кодексе. Во-первых, степень прочности связи недвижимого объекта с землей можно определить по-разному, так как с учетом развития уровня техники некоторые недвижимые объекты перемещались на незначительные расстояния без какого-либо ущерба их назначению². Законодатель не дает определения понятиям "прочность" или "прочная связь с землей", а судебная практика каждый раз подходит индивидуально к определению, возникла такая связь или нет. Например, под прочной связью с землей Постановлением Президиума ВАС РФ признается песчаная подушка, щебеночная подготовка и слой бетона толщиной 20 см³. В этой связи некоторые авторы предлагают устанавливать критерий прочной связи объекта с землей в обязательной технической документации, при необходимости с привлечением специалистов в конкретной области⁴. Во-вторых, следует отметить и отсутствие в законодательстве понятия "несоразмерный ущерб назначению недвижимого объекта".

По мнению О.В. Макарова, "...признак несоразмерности ущерба назначению объекта недвижимости при его перемещении вообще должен быть исключен из ГК РФ"⁵. Судебные инстанции зачастую под таким ущербом понимают невозможность после перемещения дальнейшего использования объекта по целевому назначению, в том числе значительное ухудшение технического состояния этого объекта, либо снижение

¹ Гражданский кодекс РФ (ч. 1) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ // СПС "КонсультантПлюс".

² Стародумова С.Ю. Возникновение и осуществление права собственности граждан на земельные участки: Дис. ... канд. юрид. наук. Саратов, 2010. С. 43 - 44.

³ Постановление Президиума ВАС РФ от 16 декабря 2008 г. № 9626/08 по делу № А08-7744/06-5 // Вестник ВАС РФ. 2009. № 4.

⁴ Чикобава Е.М. Проблемы понятия объекта недвижимости // Правовые вопросы недвижимости. 2015. № 2. С. 24 - 28.

⁵ Макаров О.В. Недвижимость как объект гражданских правоотношений: сущность и характерные черты // Нотариус. 2014. № 5. С. 11 - 12.

материальной или художественной ценности объекта и т.п. В этой связи ученые по-разному предлагают формулировать дефиницию недвижимости.

Так, М.А. Дмитриев к недвижимости относит как природный, так и созданный человеком предмет материального мира, способный быть в обладании и служить удовлетворению потребностей человека, прочно связанный с землей до степени невозможности перемещения его без причинения несоразмерного ущерба его назначению¹. К.А. Новиков, анализируя признаки недвижимости, приходит к выводу, что под недвижимым имуществом следует понимать такие материальные объекты, физические и юридические характеристики которых предполагают их неизменное нахождение именно на том земельном участке, где эти объекты расположены природой или человеком². Представляется интересной позиция Н.Ю. Шеметовой, которая говорит о недвижимом имуществе только как о земле и органически, неотъемлемо связанных с ней объектах, которые индивидуализированы на местности и утрачивают свое назначение и индивидуальные характеристики при отделении их от земли³. Присоединяемся к данной позиции и полагаем, что понятие недвижимости стоит формулировать именно через признаки земельного участка как недвижимости. Казалось бы, с единственными естественно природными недвижимыми объектами - земельными участками и участками недр - не должно быть проблем при определении их в качестве недвижимости. Земельный участок является неотъемлемой частью недр, которые расположены ниже почвенного слоя части земной коры⁴, в связи с чем более детально будет рассмотрен именно земельный участок как основной классификатор вещей на движимые и недвижимые.

¹ Дмитриев М.А. Недвижимые вещи как объекты гражданских прав // Нотариус. 2013. № 5. С. 22 - 25.

² Новиков К.А. Понятие недвижимого имущества в гражданском законодательстве // Вестник ВАС РФ. 2014. № 5. С. 4 - 12.

³ Шеметова Н.Ю. Определение недвижимого имущества в России: экономические предпосылки и правовые подходы // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2014. № 7. С. 26.

⁴ Закон РФ от 21 февраля 1992 г. № 2395-1 "О недрах" // СЗ РФ. 1995. № 10. Ст. 823.

Вместе с тем ГК РФ относит к недвижимости вещи не недвижимые по своей природе, а отнесенные к таковым согласно требованиям законодательства, такие как воздушные, морские и иные суда, отнесенные к недвижимости по экономическим и по другим основаниям с целью распространения на них правового режима недвижимости¹. Именно такое юридическое отнесение объектов к недвижимости приводит к формулированию большего количества признаков недвижимости, кроме прямо следующих из нормы п. 1 ст. 130 ГК РФ.

Понятие земельного участка неоднократно менялось в действующем законодательстве, причем "перемещаясь" из одной отрасли в другую. В настоящее время данное понятие содержится в самостоятельной главе I.1 Земельного кодекса РФ (далее - ЗК РФ), названной "Земельные участки", но в основном раскрывающей порядок их образования².

Так, под земельным участком понимается "часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами". Вместе с тем судебная практика исходит из того, что даже если земельный участок не имеет описанных и удостоверенных в установленном порядке границ, то в силу ст. 130 ГК РФ и ст. 1 Федерального закона РФ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"³ он все равно относится к недвижимому имуществу⁴. Другое дело, что такой земельный участок не сможет быть предметом сделки, так как

¹ Объекты гражданских прав: Постатейный комментарий к главам 6, 7 и 8 Гражданского кодекса РФ / В.В. Андропов, Б.М. Гонгало, П.В. Крашенинников и др.; под ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статут, 2009.

² Федеральный закон РФ от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ" // СЗ РФ. 2014. № 26 (часть I). Ст. 3377.

³ Федеральный закон РФ от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" // СЗ РФ. 1997. № 30. Ст. 3594.

⁴ Определение Верховного Суда РФ от 11 декабря 2007 г. № 4-В07-126. Когда по возмездному договору имущество приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, собственник вправе обратиться в суд в порядке статьи 302 Гражданского кодекса РФ с иском об истребовании имущества из незаконного владения лица, приобретшего это имущество (виндикационный иск) // СПС "КонсультантПлюс". Судебная практика.

местоположение и границы индивидуализируют земельные участки друг от друга и позволяют им участвовать в гражданском обороте. Земельный участок, хотя и обладает, согласно земельному законодательству, двумя признаками - некой частью земной поверхности и определением границ этой части поверхности на местности, без необходимости оборота не нуждается в уточнении или определении границ.

С 2015 г. земельный участок более конкретизирован, во-первых, как объект права собственности и иных прав на землю согласно законодательству, что по большому счету показывает на юридическое признание данного объекта, и во-вторых, как недвижимая вещь, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально-определенной вещи.

Таким образом, законодатель уточняет второй признак земельного участка, а именно - характеристики, позволяющие определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, в которые, несомненно, входят и границы участка. Полагаем, что к таким характеристикам следует отнести природные, антропогенные, фактические (физические характеристики).

К природным признакам ученые относят, конкретизируя природные объекты, перечисленные в ГК РФ, почвенный слой земли, древесно-кустарниковую и лесную растительность, обособленные водные объекты¹. Установить те или иные природные характеристики можно по категории земель, на которой расположен земельный участок.

Следует констатировать, что земельный участок является сложной, зачастую составной вещью, которая в зависимости от категории земли имеет не только природные характеристики, но и антропогенные, искусственно созданные. Так, неотъемлемой составной (движимой) частью земельного участка согласно позициям судов, могут являться: поля, имеющие покрытие (пример - футбольное поле), ограждение участка, мелиоративные системы и

¹ Колов А.Ю. Вещные права на земельный участок в России: монография. Томск: Пеленг, 2004. С. 81 - 82.

т.п. Ряд авторов относят к рукотворным признакам наличие на земельном участке объектов недвижимости, позволяющих классифицировать его как сложную (единый объект) или составную недвижимую вещь.

Также следует выделить еще два признака недвижимости - физический, т.е. реальное существование земельного участка в качестве объекта прав (в определенных границах, установленной площади, координатах поворотных точек земельного участка), и юридический, необходимый для регистрации объекта в качестве недвижимости (указывающий на целевое назначение и разрешенное использование земельного участка). В отношении второго признака в науке ведется спор о зависимости его существования от государственной регистрации прав на него или нет¹. Повторимся, что даже при отсутствии регистрации прав на конкретный земельный участок в границах РФ земельные участки являются недвижимостью по природе. Вместе с тем законодатель периодически пытается повысить роль юридического признака недвижимости, например, посредством введения обязательного нотариального удостоверения сделок с недвижимостью².

В градостроительном законодательстве к недвижимости отнесены такие рукотворные объекты, как "объекты капитального строительства", т.е. здания, строения, сооружения и объекты, строительство которых еще не завершено (п. 10 ст. 1 ГрК РФ), в отношении которых авторы отмечают, что они также имеют различный правовой режим³. Например, нежилые помещения внутри зданий отнесены к недвижимости Законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" согласно положению ГК РФ о возможности отнесения объектов к

¹ Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. М., 2008; Гонгало Б.М. Понятие недвижимости // ЭЖ-Юрист. 2001. № 11.

² Ситдикова Л.Б. Эффективность действия норм в гражданском праве России (на примере предложения о введении обязательного нотариального удостоверения сделок с недвижимостью) // Нотариус. 2013. № 5. С. 15 - 17.

³ Писков И.П. К вопросу о понятии недвижимости в российском праве // Проблемы развития частного права: Сб. статей к юбилею В.С. Ема / Отв. ред. Е.А. Суханов, Н.В. Козлова. М.: Статут, 2011. 559 с.; Коновалов Н.М., Писаренко В.К., Шиловская А.Л. Строительное и жилищное право: Учеб. пособие. М., 2010.

недвижимости, не предусмотренных кодексом, на основании федерального закона.

Перечисленные объекты имеют физические характеристики, которые позволяют установить, во-первых, фактическую связь с землей, во-вторых, характеристики, отличные от земли, и в-третьих, невозможность их перемещения без причинения несоразмерного ущерба назначению.

Кроме того, возникновение данных объектов как объектов права возможно только после осуществления строительной деятельности по созданию таких объектов. Ярким примером рукотворного объекта недвижимости выступает именно объект незавершенного строительства. Для признания его в качестве недвижимости необходимо наличие как минимум правоустанавливающих документов на сформированный земельный участок соответствующей категории и согласование (при необходимости) и утверждение документов (технический паспорт) на создаваемый объект недвижимости¹.

Судебная практика исходит из того, что объект незавершенного строительства признается таковым при завершении определенных этапов строительных работ - например, полностью завершены фундаментные и тому подобные работы² - и внесении сведений о таком объекте в кадастр.

К недвижимым объектам также можно отнести и другие объекты, отвечающие признакам недвижимости:

- а) жилые помещения;
- б) предприятия как имущественные комплексы;
- в) стационарные торговые и складские объекты как здания (части здания) и сооружения;
- г) стадионы как единое спортивное сооружение, состоящее из земельного участка, обустроенного особым образом и предназначенного для

¹ Стародумова С.Ю. К вопросу о признаках недвижимых вещей // Актуальные проблемы российского законодательства: Сб. статей. Вып. 8. М.: Издательско-торговая корпорация "Дашков и Ко", 2014. С. 124 - 127.

² Постановление Пленума ВАС РФ от 17 ноября 2011 г. № 73 "Об отдельных вопросах практики применения правил ГК РФ о договоре аренды" // Вестник ВАС РФ. 2012. № 1.

спортивных игр (футбольное поле и мини-футбольное поле), а также объектов недвижимости вспомогательного назначения и др.

Таким образом, согласно действующему законодательству к недвижимым вещам относятся три группы объектов: 1) земельные участки, в том числе искусственные земельные участки и участки недр; 2) рукотворные объекты, прочно связанные с землей, перемещение которых без причинения несоразмерного ущерба их назначению невозможно; 3) объекты, отнесенные законом к недвижимому имуществу, в том числе и движимые по своим конструктивным особенностям.

Понятие земельного участка как объекта недвижимости следует сформулировать следующим образом: часть земной поверхности, выступающая в качестве сложного составного объекта недвижимости, обладающего природными, антропогенными характеристиками в установленных границах, местоположении, обладающая закрепленным в правоустанавливающих документах правовым режимом согласно категории земель. Что же касается понятия недвижимости, то его следует включить в ст. 130 ГК РФ через сложный материальный объект, неразрывно связанный с земной поверхностью, обладающий физическими и юридическими характеристиками, позволяющими его индивидуализировать.

Итак, подведя итог, можно сказать, что недвижимой вещью является данный природой или созданный человеком предмет материального мира, способный быть в обладании, прочно связанный с землей до степени невозможности перемещения без причинения несоразмерного ущерба его назначению. Для того чтобы определить, какие вещи могут быть отнесены к недвижимым, а какие нет, необходимо определить системное построение недвижимых вещей. Так, С.А. Степанов пишет: "Недвижимость - это не столько нечто "целое", сколько прочная, достаточно жестко сконструированная конструкция, отвечающая всем свойствам категории "система". С данным высказыванием нельзя не согласиться. Необходимость систематики недвижимых вещей обусловлена системностью права как

явления. С позиции науки важно определиться с исходными методологическими посылками. В данном случае это должен быть принцип перехода от общего к частному. Соотношение макро- и микроэлементов (наиболее малой структурной единицей должен быть земельный участок) имеет первостепенное значение. Каким образом земельный участок соотносится с находящимися на нем искусственными объектами? Необходимо отметить, что данное соотношение определяется по трем основным направлениям: приоритет отдается земельному участку; приоритет отдается зданию, находящемуся на земельном участке; земельный участок и возведенные на нем объекты существуют независимо друг от друга. Что касается наиболее крупной по величине недвижимой вещи, то здесь мы сталкиваемся в том числе с проблемой так называемой сложной недвижимой вещи, в связи с чем С.А. Степанов, рассматривая сложную недвижимую вещь, в качестве одного из признаков называет рукотворный характер этого объекта. Из чего следует, что естественно-природное образование (земельный участок + недра + лес) сложной недвижимой вещью названо быть не может (не хватает "искусственности").

Резюмируя изложенное, считаем, что существующее в законе определение недвижимости должно быть откорректировано. Следовало бы, как представляется, ст. 130 ГК РФ изложить в следующей редакции:

Статья 130 "Недвижимые и движимые вещи". Недвижимой вещью является данный природой или созданный человеком предмет материального мира, способный быть в обладании, прочно связанный с землей до степени невозможности перемещения без причинения несоразмерного ущерба его назначению.

1. К недвижимым вещам, в частности, относятся: земельный участок, здание (сооружение), объект незавершенного строительства, недвижимый комплекс. Земельные участки, здания (сооружения), объекты незавершенного строительства, входящие в состав недвижимого комплекса, могут участвовать в гражданском обороте как самостоятельные объекты только

после выведения их из состава недвижимого комплекса путем осуществления государственной регистрации. Законом к недвижимым вещам могут быть отнесены и иные вещи, если они соответствуют признакам, перечисленным в п. 1 настоящей статьи.

2. Вещи, не относящиеся к недвижимым, признаются движимыми вещами. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе.

Подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты подчинены правовому режиму недвижимых вещей за изъятиями, установленными законом.

Считаем, что при изменении формулировки ст. 130 ГК РФ единственным критерием отнесения объектов к недвижимости останется прочная связь с землей. А при возникновении вопросов об объектах, которые не отвечают указанному критерию, но требуют правового режима, сходного с режимом недвижимости, эти объекты будут приравнены к недвижимости в части этого правового режима, но недвижимостью считаться не будут, что будет в полном объеме соответствовать фактическому положению дел.

Во избежание нарушения единства критерия определения недвижимого имущества, по нашему мнению, необходимо сохранить сугубо объективный подход к этому понятию вместо того, чтобы искать субъективные критерии его определения. Устранить же недостаточную конкретность существующего определения можно лишь путем установления дополнительных признаков, характеризующих связь объекта с землей. Эти признаки могут находиться в сфере технических дисциплин, связанных с архитектурой и строительством. Только здесь могут быть разработаны понятия и показатели, которые в каждом случае обеспечат объективное решение вопроса об отнесении конкретного объекта к недвижимости. При этом ясно, что сами технические критерии вряд ли могут быть включены в текст законодательства, однако в законе необходимо установить порядок утверждения нормативных актов, устанавливающих критерии недвижимого имущества, и указать на

обязательность применения этих актов при решении данных вопросов.

Глава 2. ПРАВОВОЙ СТАТУС НЕКОТОРЫХ ВИДОВ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

§1. Жилое помещение как объект недвижимости

Легальное определение жилого помещения содержится в ч. 2 ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации. Одним из признаков жилого помещения является то, что оно (жилое помещение) является недвижимым имуществом.

На первый взгляд выделения такого признака не требуется. Тем более, что Гражданский кодекс Российской Федерации признает жилой дом, квартиру, часть жилого дома или квартиры (жилое помещение) недвижимостью (ст. 334, 549, 601). В силу ст. 1 Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" жилые помещения относятся к недвижимому имуществу. Однако в таком указании есть смысл.

К сожалению, немалое количество граждан все еще проживают в сборно-разборных домах, вагончиках, балках и т.п. Такие объекты не являются недвижимым имуществом (нет прочной связи с землей). Отношения по поводу их использования для проживания жилищным законодательством не регулируются (в соответствующих случаях применяются нормы гражданского законодательства о договоре имущественного найма (аренды)). Именно это и подчеркнуто указанием на то, что жилым помещением, то есть вещью, являющейся объектом жилищных прав (ч. 1 ст. 15), признается помещение, относящееся к недвижимому имуществу.

Признание жилого дома недвижимым имуществом по природе не вызывает сомнений. При характеристике других жилых помещений (часть жилого дома, квартиры, часть квартиры) в литературе высказываются

различные точки зрения. Как представляется, многообразие позиций может быть сведено к трем концепциям.

Концепция фикции. По мнению Е.А. Суханова, "жилищное законодательство относит к объектам недвижимости квартиры и иные жилые помещения в жилых домах и иных строениях, т.е. по сути - составные (несамостоятельные) части недвижимых объектов"¹. И далее: "...законодательное объявление их недвижимостями - самостоятельными объектами гражданских правоотношений - в действительности представляет собой юридическую фикцию, вызванную к жизни остротой жилищной проблемы и определенными недостатками законодательства"². В Концепции развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе указывается: "Помещение в отличие от здания лишено какого-либо материального выражения. Таким образом, помещение - это вещь исключительно в юридическом смысле этого слова"³.

Концепция пространства. Некоторое распространение имеет точка зрения, в соответствии с которой помещение есть пространство, ограниченное трехмерным замкнутым контуром, который имеет вход⁴. Впрочем, иногда "пространственная теория" выглядит по-иному: по мнению С.А. Степанова, "недвижимые вещи суть пространство, ограниченное "чужими" правами. Недвижимости неминуемо есть перераспределение

¹ Гражданское право: В 4 т. Т. I. Учебник / Отв. ред. проф. Е.А. Суханов. 3-е изд., перераб. и доп. М.: Волтерс Клувер, 2014. С. 405.

² Гражданское право: В 4 т. Т. II. Учебник / Отв. ред. проф. Е.А. Суханов. 3-е изд., перераб. и доп. М.: Волтерс Клувер, 2014. С. 70.

³ Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе / Совет при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства; Исслед. центр частного права; Под общ. ред. В.В. Витрянского, О.М. Козырь, А.А. Маковской. М.: Статут, 2014. С. 49. Эта точка зрения имеет достаточно широкое распространение. См., например: Гражданское право: Учебник: В 3 т. Т. 1. 6-е изд., перераб. и доп. / Отв. ред. А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой. М.: ТК Велби; Изд-во "Проспект", 2003. С. 256 и др.

⁴ Дроздов И.А. Тенденции развития жилищного законодательства. В сб.: Труды по гражданскому праву: К 75-летию Ю.К. Толстого / Под ред. А.А. Иванова. М.: ТК Велби; Изд-во "Проспект", 2003. С. 133.

субъективных прав"¹.

В сущности, концепция фикции и концепция пространства - "близнецы-братья", поскольку та и другая базируются на отрицании материальности жилого помещения, отрицании недвижимого характера жилого помещения, объявлении квартиры, комнаты недвижимостью в силу закона, а не исходя из естественных свойств.

Концепция материального объекта. По мнению ряда исследователей, жилое помещение представляет собой вещь. Причем вещь недвижимую. К тому же недвижимую по природе².

В 60-е годы прошлого века Р. Саватье утверждал: "Юристы не обладают еще достаточными техническими представлениями, для того чтобы рассматривать право собственности на помещение, прежде всего, как право на пространство, ограниченное определенными координатами... Не это ли пространство является действительным имуществом, приобретаемым людьми, местом, в котором проходит их жизнь и в котором стены, пол и потолок являются только рамками? Не это ли пространство является в действительности (пусть не осознанным) объектом сделок и обязательств, касающихся недвижимого имущества?"³. Данная позиция, независимо от того, признавать ли ее правильной или не соглашаться с ней, становится понятной, если учесть, что вся работа Р. Саватье в целом пронизана идеей: "...всякое имущество, в сущности, выступает как право"⁴. И еще:

¹ Степанов С.А. Парадокс недвижимых вещей. В сб.: Проблемы теории гражданского права. Вып. 2. / Институт частного права. М.: Статут, 2006. С. 142. См. также: Степанов С.А. Недвижимое имущество в гражданском праве. М.: Статут, 2004. С. 147 и сл.

² См., например: Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права (по изданию 1907 г.). М.: Фирма "СПАРК", 1995. С. 355; Красавчиков О.А. Основы жилищного законодательства: предмет регулирования и юридическая природа. В сб.: Основы советского жилищного законодательства. Свердловск: УрГУ, 1981. С. 19 - 20; Маслов В.Ф. Право на жилище. Харьков: Вища школа, 1986. С. 20; Городов О.А. Жилищное право. М.: Юрайт, 2001. С. 122; 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. 139; Седугин П.И. Жилищное право: Учебник для вузов. М.: НОРМА, 1997. С. 48; Комментарий к Жилищному кодексу РСФСР (постатейный) / Отв. ред. Б.М. Гонгало. М.: Изд-во "Проспект", 2004. С. 70 - 71.

³ Саватье Р. Теория обязательств. М.: Прогресс, 1972. С. 63 - 64.

⁴ Саватье Р. Указ. соч. С. 55.

"Утверждение о том, что любое имущество является недвижимым или движимым, - нелепая фикция"¹. Такая позиция представляется логичной, если учесть исходную посылку Р. Саватье о дематериализации вещей.

Чем же обусловлено существование указанных концепций в отечественной цивилистике?

Традиционно жилое помещение признавалось предметом материального мира. Так, Г.Ф. Шершеневич указывал: "Отдавать в наем можно только вещи физические, как движимые, так и недвижимые"². При характеристике обязанностей хозяина (наймодателя) отмечено, что "нанявшему квартиру для житья не может быть предоставлена лавка"³. Что же, Г.Ф. Шершеневич считал квартиру движимой вещью? О.А. Красавчиков, характеризуя объект жилищного отношения, отмечал: "Отграничение данного объекта от объекта всех иных имущественных (экономических) отношений, регулируемых гражданским правом, состоит в том, что таковым выступает локализованная часть "второй природы" (т.е. природы, созданной руками человека, которая материализована, овеществлена в виде известного сооружения, точнее, его определенного строительно-архитектурного компонента, в виде квартиры или комнаты, специально предназначенной для проживания"⁴. П.И. Седугин указывает: "Согласно ст. 130 ГК РФ здания (в том числе жилые помещения) относятся к недвижимости (недвижимому имуществу)"⁵. О жилых помещениях как недвижимости говорит П.В. Крашенинников⁶.

Справедливости ради надо отметить, что в большинстве своем о жилом помещении говорили, как о вещи, не акцентируя на этом внимание (квалификация жилого помещения как вещи воспринималась как сама собой разумеющаяся).

Как представляется, появление концепции фикции и концепции

¹ Там же. С. 60.

² Шершеневич Г.Ф. Указ. соч. С. 355.

³ Там же. С. 358.

⁴ Красавчиков О.А. Указ. соч. С. 19 - 20.

⁵ Седугин П.И. Указ. соч. С. 48.

⁶ Комментарий к Жилищному кодексу РСФСР (постатейный). С. 70 - 71.

пространства есть следствие того, что, начиная с 1988 г. появилась возможность иметь квартиры в собственности. Стало быть, потребовалось определить соотношение понятий "квартира" (или "помещение", "жилое помещение") и "жилой дом" (или "здание"). К тому же "реабилитация" категории "недвижимое имущество"¹, естественно, повлекла дискуссию о том, что следует понимать под недвижимостью, и в частности считать ли недвижимостью жилые помещения (квартиры). Так, по мнению В.В. Чубарова, "признание помещений в здании самостоятельными объектами недвижимости означает одновременное отрицание здания в качестве объекта недвижимости. Последнее в этом случае существует технически, но не юридически"². По строгому счету, все сводится к понятию недвижимости. Ведь квартира (изолированная комната) всегда признавалась объектом правоотношений. И это никто никогда не оспаривал. До тех пор, пока в законодательстве не возродилось понятие недвижимости, и, естественно, мы обратились к уяснению содержания этого понятия.

Недвижимостью признается земельный участок и все, что прочно связано с землей (ст. 130 ГК РФ). Безусловно, жилой дом имеет такую связь. А помещения, в нем находящиеся, висят в воздухе?! Собственно, жилой дом и состоит из помещений.

Когда говорится о жилых помещениях как "составных (несамостоятельных) частях недвижимых объектов", то надо, очевидно, вспомнить, что эти самые объекты только из этих составных (якобы самостоятельных) частей и состоят. Указание на то, что помещение есть пространство, ограниченное стенами, потолком и полом, само по себе верное.

Жилые помещения отвечают всем признакам вещей - это предметы материального мира, могущие быть в обладании человека и служащие

¹ См. об этом: Постатейный комментарий к Федеральному закону "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним". С. 11 - 13.

² Чубаров В.В. Правовой режим нежилого помещения как самостоятельного объекта недвижимости // Право и экономика. 2013. № 3. С. 41.

удовлетворению его потребностей.

Многоквартирный дом, конечно же, представляет собой недвижимое имущество (недвижимость), поскольку он отвечает всем признакам, указанным в ст. 130 ГК РФ. Но в силу закона (Жилищного кодекса РФ) признаются права на такие объекты недвижимости, как помещения, являющиеся частями жилого дома, и общее имущество данного многоквартирного дома¹.

Стиль и язык закона, а также юридической науки не могут принципиально отличаться от обычного (обиходного) языка². Поэтому, формулируя понятие недвижимого имущества, и жилого помещения в том числе, вряд ли правильно игнорировать общепринятые понятия.

В условиях тесной экономической интеграции ряда стран, например, России и Казахстана, возникают вопросы соотношения гражданского законодательства обеих стран. Один из таких вопросов связан с объектами права собственности на жилище.

Согласно абз. 2 п. 1 ст. 117 ГК Республики Казахстан (далее - ГК РК) квартиры и иные жилые помещения, а также нежилые помещения, находящиеся в составе объекта кондоминиума, признаются самостоятельными объектами (видами) недвижимости, если они находятся в индивидуальной (раздельной) собственности.

ГК РК сохраняет традиционную формулировку, устанавливая в качестве главного признака недвижимости прочную связь объекта с землей, которая выражается в невозможности его перемещения без несоразмерного ущерба его хозяйственному назначению.

¹ Д.И. Мейер указывал на то, что "разделение имущества на недвижимые и движимые, принимаемое законодательством, соответствует природе вещей: все имущества, которые по природе их оказываются недвижимыми или движимыми, признаются такими и законодательством. Нет, однако же, необходимости, чтобы юридическое деление имущества на недвижимые и движимые совпадало с физической неподвижностью или подвижностью вещей..." (Мейер Д.И. Русское гражданское право (в 2 ч.). По испр. и доп. 8-му изд. 2-е изд., испр. М.: Статут, 2000. С. 160 - 161).

² См.: Язык закона / Под ред. А.С. Пиголкина. М.: Юрид. лит., 1990. С. 14 - 15; Керимов Д.А. Законодательная техника: Научно-практическое и учебное пособие. М., 1998. С. 61.

Л.В. Щенникова отмечает общие подходы к законодательному определению недвижимости в ст. 117 ГК РК "Недвижимое и движимое имущество" и ст. 130 ГК РФ "Недвижимые и движимые вещи":

- законодатели применяют три термина-синонима: "недвижимость", "недвижимые вещи" и "недвижимое имущество";
- использован метод перечисления, при этом на первое место в списке помещены земельные участки;
- перечень недвижимого имущества в обоих случаях не является закрытым;
- использован общий критерий, который выражается в следующей формуле: "объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно";
- к недвижимости закон относит (приравнивает) подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего водного плавания, космические объекты¹.

Столько же автор находит отличий в законодательных подходах:

- предлагаемый перечень объектов недвижимости не совпадает. В ГК РК в общий список, помимо земельных участков, зданий и сооружений, включены многолетние насаждения, а также особым подпунктом упоминаются квартиры, иные жилые помещения, а также нежилые помещения, находящиеся в составе объекта кондоминиума;
- в числе самостоятельной разновидности недвижимых вещей ГК РФ называет объекты незавершенного строительства, а в ГК РК подобной нормы нет. Редакцию ст. 117 ГК РК Л.В. Щенникова считает более предпочтительной, поскольку объекты незавершенного строительства не относятся к недвижимым вещам, кроме того, здания и сооружения следуют здесь в перечне за земельными участками;
- в ГК РФ суда и космические объекты отнесены к недвижимым вещам, а

¹ Щенникова Л.В. Цивилистические записки о недвижимом имуществе // Гражданское законодательство. Статьи. Комментарии. Практика. Вып. 42 / Под ред. А.Г. Диденко. Алматы: Раритет, 2013. С. 119 - 120.

в Казахстане эти объекты приравняются к недвижимости;

- в казахстанском варианте список судов дополнен судами плавания "река - море". Кроме того, к числу объектов, приравненных к недвижимым вещам, в нем отнесены магистральные трубопроводы, вернее, их линейная часть;

- в России здания и сооружения помещены в список прочих объектов, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. В Казахстане они занимают второе и третье место в списке основного перечня недвижимости наряду с земельными участками.

Кроме этого, обращает на себя внимание то, что законодатели по-разному соотносят термины "недвижимая вещь", "недвижимое имущество".

Российский ГК в п. 1 ст. 130 использует следующую формулировку: "к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся...".

Норма п. 1 ст. 117 ГК РК начинается со слов "к недвижимому имуществу (недвижимые вещи, недвижимость) относятся".

Возникает вопрос соотношения понятий: "недвижимые вещи", "недвижимое имущество", "недвижимость".

ГК использует понятия "вещь" и "имущество" как однопорядковые, хотя в теории гражданского права понятие "вещь" не равнозначно понятию "имущество". Когда говорят об имуществе в широком смысле слова, подразумевают практически все объекты гражданских прав, помимо самих вещей в гражданско-правовом смысле¹. Что касается термина "недвижимость", то его в теории и практике привычно используют в качестве синонима термина "недвижимая вещь".

В практике большее распространение получил термин "недвижимость", в учебной и научной литературе чаще используется термин "недвижимая вещь". В данном случае использование законодателем двух словесных форм для обозначения одного и того же содержания представляется оправданным,

¹ Диденко А.Г. Гражданское право. Общая часть: Курс лекций. Алматы: Нур-Пресс, 2006. С. 250.

поскольку понятия лексически и сущностно близки друг другу, кроме того, в теории и практике не встречается проблем их соотношения.

Действующее законодательство сохраняет основной критерий недвижимых вещей - прочная связь с землей, т.е. неотделимость от земли без несоразмерного ущерба хозяйственному назначению.

Вместе с тем сегодня следует отметить, что ученые используют новые подходы к определению "недвижимость", отличные от традиционного определения недвижимости. В современной литературе все больше подвергается сомнению критерий деления вещей на движимые и недвижимые, существующий в законодательстве. Как отмечает С.В. Потапенко, признак прочной связи объекта с землей носит оценочный характер, поэтому иногда в условиях интенсивного развития строительной техники становится возможным перенесение с одного места на другое объектов, ранее считавшихся недвижимыми вещами¹.

В современной литературе рассматривается другой критерий - понятие недвижимости как земли и всего того, что является ее составной частью. Е.А. Суханов приводит пример выделения земельного участка как объекта особого рода, существующий в Германском гражданском уложении. В этой связи автор предлагает понятие "недвижимость" исключить из легального текста закона². При этом всем движимым вещам противопоставить именно земельные участки. Данный критерий основан на положениях римского частного права, где недвижимыми вещами признавались только земельные участки, тогда как выстроенные на них здания считались их составными частями (а не принадлежностями).

В п. 1 ст. 117 ГК РК указано, что квартиры и иные жилые помещения, а также нежилые помещения, находящиеся в составе объекта кондоминиума,

¹ Зарубин А.В. и др. Гражданско-правовые способы защиты права собственности на недвижимость: Научно-практическое пособие по применению гражданского законодательства / Под общ. ред. В.Н. Соловьева; науч. ред. С.В. Потапенко. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Юрайт, 2012. С. 67.

² Суханов Е.А. О понятии недвижимость // Проблемы реформирования Гражданского кодекса России: Избранные труды 2008 - 2012 гг. М.: Статут, 2013. С. 416.

признаются самостоятельными объектами (видами) недвижимости, если они находятся в индивидуальной (раздельной) собственности.

Российские авторы также обращают внимание на то, что в ГК РФ нет статьи, непосредственно посвященной объектам права собственности или других вещных прав. Лишь дважды упоминается в Кодексе объект права собственности: земельный участок как объект права собственности (ст. 261 ГК) и квартира как объект права собственности (ст. 289 ГК)¹.

В то время как каждый вид жилого помещения, включая и квартиру, имеет существенные особенности.

Право собственности на отдельные жилые, а также нежилые помещения, находящиеся в многоквартирных жилых домах, давно известно большинству европейских континентальных правовых порядков. Его особенности предопределяются тем, что объектом данного права законом признается не отдельная вещь, а определенная часть юридически неделимой вещи (дома) - жилая квартира или комната, находящийся в том же доме гараж или другое обособленное нежилое помещение, используемое в качестве офиса, магазина и в других нежилых целях.

В европейской малоэтажной архитектуре квартиры нередко были и являются "многоуровневыми", т.е. включают в себя помещения на различных этажах дома (от подвала до крыши). Е.А. Суханов отмечает, что возможность иметь в собственности даже относительно обособленную часть такой квартиры, находящуюся на одном этаже, привела к не вполне точному наименованию данного института "этажной собственностью". Как правило, имеется в виду право собственности именно на квартиру, в том числе "многоуровневую" ("вертикальную"), а не на "горизонтальный" этаж, состоящий из нескольких квартир². В таком виде институт "этажной собственности" стал традиционным для ряда европейских правовых порядков.

¹ Ахметьянова З.А. К вопросу об объектах права собственности // Юрист. 2013. № 23. С. 25 - 26.

² Суханов Е.А. О понятии недвижимость // Проблемы реформирования Гражданского кодекса России: Избранные труды 2008 - 2012 гг. М.: Статут, 2013. С. 416.

В юридической литературе нет единого подхода к определению понятия "квартира в многоквартирном доме". Анализ различных позиций, высказанных в литературе по данному поводу, первым произвел Б.М. Гонгало, который выделил "концепцию фикции", "концепцию пространства", а также "концепцию материального объекта"¹.

Многokвартирный дом требует централизованного управления, поскольку он представляет собой сложное сооружение, связанное с необходимостью его постоянного технического и санитарного обслуживания. Однако одновременное существование права отдельной собственности на квартиру и права собственности на целый дом как объект прав нескольких собственников невозможно.

Советское законодательство не рассматривало квартиру как самостоятельный объект гражданского оборота. Квартира могла выступать объектом жилищных правоотношений, что же до объекта гражданских правоотношений, то в качестве такового рассматривался многоквартирный жилой дом в целом.

В современной литературе квартира рассматривается в качестве самостоятельного объекта прав. При этом многие авторы, рассматривая квартиру как объект прав, обращают также внимание на сложность такого объекта, входящего в состав дома. Так, по мнению П.В. Крашенинникова, жилое помещение представляет собой сложный объект, в состав которого в качестве главной вещи входит само помещение, непосредственно предназначенное для удовлетворения жилищных потребностей граждан, а наряду с ним и другие вещи или имущественные права².

В отношении жилого дома как объекта прав П.В. Крашенинников отмечает, что многоквартирный дом может быть объектом правоотношений, например, объектом договора купли-продажи, но только в тех случаях, когда он не заселен и когда не сформированы (не выделены в натуре) такие

¹ Гонгало Б.М. Жилое помещение - объект недвижимости (краткое вступление к большой дискуссии) // Семейное и жилищное право. 2007. № 2. С. 2 - 5.

² Крашенинников П.В. Жилищное право. М.: Статут, 2003. С. 24.

объекты, как помещения (жилые и нежилые). После этого объектами гражданского, жилищного права становятся помещения со всеми вытекающими правовыми последствиями¹.

Е.А. Суханов отмечает, что жилые помещения - по сути составные (несамостоятельные) части недвижимых объектов (многоквартирных жилых домов), равно как нежилые помещения - составные части зданий².

При этом в Концепции развития законодательства о вещном праве предлагается следующее определение помещения как объекта гражданских прав - конструктивно и пространственно обособленная часть внутри здания (сооружения), пригодная для использования. Также говорится о том, что в отличие от здания оно (помещение) лишено материального выражения. При этом отдельными видами такого объекта, выделяемыми по их условному назначению, предлагается признавать жилые и нежилые помещения.

В проекте изменений в ГК РФ предложена норма, в соответствии с которой помещением признается часть здания или сооружения, ограниченная трехмерным замкнутым контуром, пригодная для использования (ст. 298). Для отграничения жилых помещений от иных подобных объектов предлагается закрепить признак пригодности для проживания.

В определении не отражена важная характеристика квартиры, состоящая в праве собственника квартиры на долю в общих помещениях дома, находящихся за пределами квартиры. В этой связи собственники помещений, находящихся в одном жилом доме, обязаны участвовать в общих затратах по его содержанию. Размеры затрат каждого собственника определяются отношением полезной площади жилых помещений или площади нежилых помещений в жилом доме, находящихся в отдельной собственности, к общей площади жилого дома, если иное не установлено соглашением собственников.

¹ Крашенинников П.В. Жилищное право. 7-е изд., перераб. и доп. М.: Статут, 2010. С. 38.

² Российское гражданское право: Учебник: В 2 т. Т. 1. Общая часть. Вещное право. Наследственное право. Интеллектуальные права. Личные неимущественные права / Отв. ред. Е.А. Суханов. М.: Статут, 2011. С. 308.

Таким образом, авторы Концепции развития законодательства о вещном праве рассматривают помещения, находящиеся в здании, в качестве его части, что принципиально меняет существующий сейчас подход к определению квартиры в качестве объекта прав.

Понятие "квартира" законодательно не определено в законодательстве Республики Казахстан. В казахстанском законе термин "квартира" встречается 179 раз, но ее определение приравнено к термину "жилище". Согласно п. 42 ст. 2 Закона РК "О жилищных отношениях" жилое помещение (квартира) - отдельное помещение, предназначенное и используемое для постоянного проживания, включающее как жилую площадь, так и нежилую площадь жилища.

В Законе РК "О жилищных отношениях" жилище определяется как отдельная жилая единица (индивидуальный жилой дом, квартира, комната в общежитии), предназначенная и используемая для постоянного проживания, отвечающая установленным техническим, санитарным и другим обязательным требованиям (п. 28 ст. 2 Закона РК "О жилищных отношениях"). Таким образом, казахстанский законодатель называет три вида жилищ: индивидуальный жилой дом, квартира, комната в общежитии.

В России жилым признается помещение, которое отвечает установленным санитарным, техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства и предназначено для постоянного проживания граждан (п. 2 ст. 15 ЖК РФ). При этом различают жилой дом, часть жилого дома, квартиру, часть квартиры и комнату.

Квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении (п. 3 ст. 16 ЖК РФ).

Ключевым элементом данного определения является указание на то, что квартира обеспечивает прямой доступ к помещениям общего пользования в многоквартирном доме. Иными словами, наличие отдельного входа, обеспечивающего непосредственную связь с местами общего пользования многоквартирного дома, составляет неотъемлемый признак квартиры.

Комнатой признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире (п. 4 ст. 16 ЖК РФ).

Таким образом, в жилищном законодательстве обеих стран в качестве жилища рассматриваются недвижимые вещи. В РК квартира по усмотрению собственника может быть использована в том числе и по нежилому назначению.

Отличием в законодательных подходах является то, что жилище в Законе РК "О жилищных отношениях" - это всегда изолированное от имущества других собственников и общего имущества помещение. В России законодатель признает жилищем часть дома и часть квартиры.

Представляется, что определение квартиры должно учитывать следующие обязательные характеристики квартиры как объекта прав. Во-первых, главная особенность квартиры в том, что она является частью многоквартирного дома. Во-вторых, определение должно учитывать существующее в практике разграничение полезной площади на жилую и нежилую площадь. В-третьих, важной характеристикой квартиры является право на долю в общих помещениях дома, находящихся за пределами квартиры, не составляющих ее части, но обслуживающих все квартиры многоквартирного дома.

Полагаем, что понятие "квартира в многоквартирном доме" можно сформулировать следующим образом: самостоятельная, функциональная часть многоквартирного жилого дома, состоящая из жилой и нежилой площади и предполагающая право на долю в общем имуществе дома.

§ 2. "Единый недвижимый комплекс" как новый вид недвижимости

Федеральный закон от 02.07.2013 № 142-ФЗ "О внесении изменений в подраздел 3 раздела I части первой Гражданского кодекса РФ" ввел новый вид недвижимой вещи - единый недвижимый комплекс (новая статья 133.1 ГК РФ). Под ним понимается совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие), либо расположенных на одном земельном участке, если в ЕГРП зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь. При этом единый недвижимый комплекс рассматривается в качестве единой неделимой недвижимой вещи.

Нововведение в первую очередь призвано упростить проблему оборота и отнесения к недвижимости различных комплексных инфраструктурных объектов (например, объектов энергетики, транспорта, связи, коммунальных объектов и т.д.), которые могут включать в себя множество отдельных объектов, как движимых, так и недвижимых, оформление которых ранее было возможно только путем регистрации прав на отдельные объекты недвижимости, входящие в их состав.

Очевидно, что успешность единого недвижимого комплекса как нового объекта недвижимости будет напрямую зависеть от качества и степени гармонизации иных непосредственно затрагиваемых положений законодательства: потребуются изменения в законодательство о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, о государственном кадастре недвижимости, в земельное и градостроительное законодательство, в правила ведения ЕГРП и во множество иных законов и подзаконных актов.

В качестве одного из принципов земельного законодательства действует принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все подобные объекты следуют судьбе

земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами. Таким исключением можно считать раздел ГК РФ "Наследственное право", нормы которого не содержат каких-либо ограничений по распоряжению гражданином на случай своей смерти земельными участками, зданиями и сооружениями. Поэтому завещание считается действительным и в том случае, если завещатель сделал отдельное распоряжение по поводу здания, сооружения и земельного участка по своему усмотрению.

Ничего чрезвычайного ситуация, когда право собственности на земельный участок и здания, сооружения переходит к разным лицам, не содержит. Выход из нее в достаточной степени урегулирован главой 17 ГК РФ. Суд, разрешая спор между собственником недвижимости, расположенной на земельном участке, и собственником этого участка, с учетом конкретных обстоятельств дела может признать за той или иной стороной право приобрести собственность другого участника конфликта либо установить условия пользования земельным участком собственником недвижимости на новый срок (ст. 272 ГК).

Общая собственность на имущество возникает из договора или закона и по общему правилу является долевой. Образование общей собственности без определения долей (совместная собственность) допускается в случаях, прямо предусмотренных законом (п. 3 ст. 244 ГК РФ). Действующим ГК РФ режим общей совместной собственности предусмотрен только для двух категорий граждан - супругов и членов крестьянского (фермерского) хозяйства (ст. ст. 256, 257 ГК РФ).

При наследовании доли в общей долевой собственности действует общий порядок без каких-либо особенностей, в том числе и для земельных долей (паев) бывших работников преобразованных колхозов и совхозов. Для нормального использования объектов недвижимости и для упорядочения оборота весьма важно, чтобы земельный участок и расположенная на нем недвижимость подчинялись единому правовому режиму. Смысл этой

концепции в том, чтобы с помощью норм права обеспечить равноправие указанных объектов. Существует ряд причин, объясняющих такой подход.

Ценность земли не нуждается в особом доказывании. Однако и наличие крупных объектов на земельном участке также влияет на ее стоимость и ценность. Можно возразить, что здание приобретает статус недвижимости, а, следовательно, и значительную стоимость, только благодаря неразрывной связи с землей. Однако нельзя отрицать и тот факт, что наличие зданий, сооружений на земельном участке преобразует его, и возросшая сложность находит свое отражение в правовом режиме доходов, которые могут быть получены от преобразования земли. Таким образом, налицо фактическая и юридическая связь предметов материального мира.

Суть правового режима "единого объекта недвижимости" в данном случае состоит в том, что эти связи не могут быть разорваны: отчуждение одного объекта одновременно предполагает необходимость отчуждения и другого. При этом не имеет значения, какой из них предполагается к отчуждению - здание или земельный участок, - во всех случаях должно соблюдаться указанное правило.

Так, Е.А. Баранова заявляет: "не верной представляется оценка взаимосвязи земельных участков и строений как главной вещи и ее принадлежности"¹. Ее поддерживает Е.М. Тужилова-Орданская "в связке "земля - здание" нельзя выделить главную вещь и принадлежность"².

Действительно, с точки зрения гражданского права земельные участки и здания, сооружения нельзя рассматривать как вещь и принадлежность, а также как сложную вещь в виде единого целого. Между ними, безусловно, имеется известная связь, которая в соответствии со ст. 35 ЗК должна учитываться при отчуждении зданий, сооружений и земельных участков. Однако это самостоятельные объекты гражданского оборота (ст. 130 ГК).

¹ Баранова Е.А. Оборота недвижимости в российском и германском праве: сравнительное исследование: Автореф. дисс. ... канд. юрид. наук. М., 2005.

² Тужилова-Орданская Е.М. Теоретические проблемы защиты прав на недвижимость в гражданском праве России: Автореф. дисс. ... д-ра юрид. наук. М., 2007. С. 21.

Несколько по-иному понимает вопрос о "едином объекте" С.В. Киселев, который считает, что вопрос о неделимости объекта недвижимости пытаются решить однобоко, с позиций того, что земельный участок всегда является главной вещью по отношению к строению. "Такая постановка вопроса заранее обречена на провал, - пишет он, - хотя бы потому, что не только в России, но и во многих странах мира строение может находиться в собственности, а земельный участок, на котором строение расположено, - в пользовании или аренде, а не в собственности"¹. Здесь автор неверно трактует указанную концепцию, которая как раз и предполагает установление равноправия объектов.

Представляется необходимым обратить внимание на точку зрения В.В. Витрянского. "Следует заметить, - пишет ученый, - что идею "единого объекта" (т.е. земельного участка и находящегося на нем объекта недвижимости) реализовать невозможно. Огромное число зданий и сооружений находятся в собственности частных лиц, не являющихся собственниками земельных участков. Некоторые категории земель вообще исключены из оборота. Однако данные обстоятельства не могут служить препятствием для собственника здания или сооружения отчуждать его по своему усмотрению"².

Такая позиция представляется обоснованной. Полагаем, что только в том случае, если земельный участок и находящиеся на нем объекты недвижимости являются собственностью одного лица, с точки зрения правового режима следует говорить о едином объекте недвижимости.

Соответственно, в дальнейшем собственнику целесообразнее было бы распоряжаться этими объектами только одновременно, не разделяя их, за исключением случаев, когда это сделать невозможно по причине, обозначенной в законе. Так, в соответствии с п. 1 ст. 239 ГК РФ, когда

¹ Киселев С.В. Земля и строение как единый объект недвижимости (на примере европейских стран) // Правовое регулирование рынка недвижимости. 2015. № 1. С. 88.

² Витрянский В.В. Пути совершенствования законодательства о недвижимом имуществе // Хозяйство и право. 2003. № 6. С. 16.

изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд невозможно без прекращения права собственности на здание, сооружение или другое недвижимое имущество, находящееся на данном участке, это имущество может быть изъято у собственника путем выкупа государством.

Иная ситуация складывается в том случае, когда право собственности на земельный участок и расположенное на нем здание принадлежит разным лицам. Речь идет о наличии соответствующих вещных прав. По нашему мнению, законодатель должен четко обозначить, каким правом будет обладать каждый из участников данных отношений, поскольку здесь будут чаще возникать именно вещные, а не обязательственные правоотношения. Правовое регулирование данного вопроса должно зависеть от того, в чьей собственности находятся указанные объекты недвижимости.

В.В. Витрянский вместо теории "единого объекта недвижимости" предлагает проводить в гражданском законодательстве принцип "единой судьбы" земельного участка и расположенных на нем объектов, в частности путем правового регулирования, при котором собственник здания (сооружения) обязательно должен иметь право пользования земельным участком, на котором расположено это здание¹. Думается, что при всей своей актуальности данный принцип более уместен для применения при обороте недвижимости. Мы же имеем в виду установление разумного соотношения прав на объекты недвижимости в их, так сказать, статическом состоянии.

Анализируя положения нашего гражданского законодательства, становится очевидным, что в нем нет единого подхода к обозначенному вопросу. На земельный участок может возникнуть право собственности (ст. 261 ГК РФ), постоянного или срочного пользования, в том числе аренды (ст. 264 ГК РФ), пожизненного наследуемого владения (ст. 265 ГК РФ), постоянного бессрочного пользования (ст. 268 ГК РФ), сервитута (ст. 274 ГК РФ).

На здание, возведенное на чужом земельном участке, возникает либо

¹ Там же. С. 16.

право собственности, либо право хозяйственного ведения, либо право оперативного управления. То есть гражданское законодательство предусматривает довольно широкий спектр прав, предоставляемых собственникам земельных участков и зданий на основе закона или договора.

Однако законодатель отдает предпочтение именно договору. Статья 271 ГК РФ закрепляет, что собственник здания, сооружения или иной недвижимости, находящейся на земельном участке, принадлежащем другому лицу, имеет право пользования предоставленной таким лицом под эту недвижимость частью земельного участка. Как отмечает К.И. Скловский, взаимоотношения участников застройки могут пока что регулироваться лишь посредством обязательства, что создает немало проблем¹. Действительно, стороны могут просто не достигнуть консенсуса, не говоря уже о целом ряде возможных нарушений. Для решения вопроса К.И. Скловский предлагает использовать вещно-правовые институты, в частности институт суперфиция, обосновывая его введение последовательным претворением принципа "земле следует все, что к ней прикреплено"².

Относительно введения упомянутого института в Гражданский кодекс С.А. Боголюбов заявляет, что в большей степени в данном случае целесообразно руководствоваться восприятием российского правоприменителя, который трудно привыкает к новым терминам, особенно иностранного происхождения, а введение усложненных формул не вызывает поддержки с учетом необходимости обеспечения доступности законодательных требований для тех, на кого они распространяются, прозрачности их реализации³.

С предложением К.И. Скловского не согласен и В.В. Витрянский, считающий, что такие вещные права, как узуфрукт, суперфиций, эмпфитевзис, не могут быть использованы для вышеозначенных целей, так как

¹Скловский К.И. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ / Под ред. С.П. Гришаева, М. Эрделевского. М., 2006. Ч. 1. С. 400.

²Там же.

³Боголюбов С.А. Земельное законодательство и концепция развития гражданского законодательства // Журнал российского права. 2010. № 1.

предоставляют очень широкие права их обладателю (например, право на извлечение плодов и доходов из земли). В свою очередь он предлагает ввести новое вещное право, именуемое "правом ограниченного владения земельным участком". Данное право предполагает, прежде всего, платное владение и пользование земельным участком со стороны собственника здания в пределах необходимости пользования указанным зданием (сооружением)¹. В целом соглашаясь с идеей, заложенной в данной концепции, все же заметим, что установление платного пользования земельным участком собственником здания предполагает наличие договора между собственником земельного участка и собственником возведенного на нем строения, а, следовательно, утрачивается вещно-правовой характер отношений, к чему в данном случае следует стремиться.

Не лучше ли говорить в данном случае об ограниченных вещных правах с четким указанием объема таких ограничений, как это сделано по поводу сервитута, применяемого в настоящее время?

Сервитут - право лиц на определенный срок или бессрочно пользоваться земельным участком или иным объектом недвижимости в пределах, ограниченных соглашением либо нормативным правовым актом, которое устанавливается в интересах собственников земельных участков, обладателей права постоянного (бессрочного) пользования, обладателей права пожизненного наследуемого владения на земельные участки, собственников иных объектов недвижимости либо в интересах государства, местного самоуправления или местного населения.

Новеллой российского законодательства следует считать введение судебного решения как основания возникновения сервитутов, поскольку ни римское частное право, ни дореволюционное гражданское право России не знали принудительного судебного порядка создания сервитутных прав. В п. 3 ст. 274 ГК РФ сказано: "В случае недостижения соглашения об установлении

¹ Витрянский В.В. Пути совершенствования законодательства о недвижимом имуществе // Хозяйство и право. 2013. № 6. С. 16 - 17.

сервитута или условиях сервитута спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута".

Если в материалах дела отсутствуют доказательства, подтверждающие, что истцом принимались меры к достижению такого соглашения, в удовлетворении иска отказывается или заявление оставляется без рассмотрения ввиду того, что истцом не соблюден досудебный порядок урегулирования спора.

Кроме того, согласно ст. 277 ГК РФ необходимым условием установления сервитута является отсутствие возможности обеспечения потребностей заинтересованного лица каким-либо иным способом, помимо сервитута, то есть при невозможности пользования истцом принадлежащими ему помещениями иначе чем посредством установления сервитута.

В частности, по одному из дел ФАС ЦО сослался на следующее. При осуществлении реконструкции нежилых помещений с целью использования их для осуществления торговой деятельности истец обязан был предусмотреть второй вход (выход), необходимый магазину и соответствующий санитарным и пожарным нормам и правилам, не ограничивая прав и законных интересов ответчика на пользование принадлежащим ему имуществом.

Таким образом, кассационная коллегия посчитала обоснованным вывод суда области о том, что, заявляя требование об установлении сервитута как единственного способа обеспечения своих потребностей, причем не представив доказательств, свидетельствующих о невозможности перепланировки принадлежащих ему помещений таким образом, чтобы обеспечить торговое помещение необходимыми двумя входами (выходами), истец фактически требует установления дополнительных преимуществ, чем могут быть нарушены права и законные интересы ответчика¹.

¹ См. Постановление ФАС Московского округа от 12.07.2013 по делу № А40-77593/09-136-593 // СПС "КонсультантПлюс".

§ 3. Гражданско-правовая природа признания и подтверждения вещных прав на природные объекты недвижимости

Широкий круг проблем, определяемых в связи с вовлечением в имущественный оборот природных ресурсов как объектов гражданских прав, обуславливает устойчивый интерес специалистов и предпринимателей к данной области научных изысканий. Однако исследование вопросов гражданско-правового регулирования признания и подтверждения вещных прав на земельные участки и иные объекты природы, причин гражданско-правового установления обременений и ограничений прав на данные объекты до сих пор не является предметом специального изучения в юридической науке.

В условиях постоянного использования природных объектов в развивающихся рыночных отношениях природные ресурсы становятся не только полноценными объектами гражданских отношений - объектами гражданского права, но и являются основными недвижимыми вещами. При этом возникающие имущественные отношения обладают особенной спецификой, обусловленной значением предмета этих отношений. Природные объекты недвижимости представляют особую социальную ценность для государства, так как остаются основой жизни и деятельности всего населения страны, поэтому их правовой оборот должен быть связан с обеспечением природоресурсных интересов и экологической безопасности в Российской Федерации.

Закрепленное в Конституции РФ многообразие форм собственности на землю и другие природные ресурсы (ст. 9), введение земельных участков и иных объектов природы в гражданский оборот (ст. 36) сделали возможным регулировать правовые отношения с данными объектами нормами гражданского законодательства. Гражданский кодекс РФ, включив в сферу гражданско-правового регулирования природные ресурсы (п. 3 ст. 129 ГК РФ), не только закрепляет их в качестве объектов гражданских прав, но и

относит некоторые из них к объектам недвижимого имущества (ст. 130 ГК РФ), распространяя эти правовые нормы и нормы, содержащие общие положения об основании возникновения и прекращения вещных прав, на данные объекты. Практика применения данных норм, а также земельного и иного природоресурсного законодательства, определяющих особенности имущественных прав на природные ресурсы как объекты гражданских прав, отражает взаимное несоответствие многих положений по признанию и подтверждению вещных прав на них, формированию обременений в их использовании и установлению ограничений прав на природные объекты недвижимости. Существующие коллизии норм права в гражданском, земельном и ином природоресурсном законодательстве России касаются оформления имущественных прав на природные ресурсы как объекты гражданских прав и регулирования режима рационального использования и сохранения природных ресурсов в имущественном обороте. Основными проблемами остаются:

- вовлечение в имущественный оборот природного ресурса путем формирования и государственного учета - природного объекта недвижимости как категории гражданского права, обладающего индивидуально-определенными признаками (кадастровый учет и регистрация природного объекта недвижимости)¹;

- юридическое оформление вещных прав посредством осуществления государственного признания и подтверждения вещных прав на сформированный природный объект недвижимости и сделок с ним (государственная регистрация прав на природные объекты недвижимости и сделок с ними)²;

- формирование и учет режимобразующих обременений земельных

¹ См.: Бирюкова Н.В. Природные объекты недвижимости: обоснование выделения природных ресурсов как особых объектов гражданского права в составе недвижимого имущества // Российская юстиция. 2014 № 8. С. 19 - 22.

² См.: Бирюкова Н.В. Государственная регистрация на природные ресурсы как объекты недвижимости: проблемы теории и практики // Вестник Саратовской государственной академии права. 2009. № 1. С. 161 - 164.

участков и установление ограничений прав на них ввиду особой важности режима использования объектов недвижимости¹.

Исследование правовой природы возникновения и развития системы признания и подтверждения вещных прав на природные объекты недвижимости в Российской Федерации, анализ законодательства, регулирующего сферу данных правоотношений, показывают, что выявленные проблемы разрешаемы путем устранения правовых коллизий в действующем законодательстве и закрепления в Гражданском кодексе РФ правовых норм, регулирующих отношения по поводу всех имущественных прав на природные объекты недвижимости, правового признания и подтверждения возникающих и изменяющихся вещных прав на них. Это объясняется тем, что рассматриваемая сфера общественных отношений, несмотря на то, что содержание вещных прав на природные объекты недвижимости во многом обусловлено ограничениями и обременениями публично-правового характера в силу особых свойств данных объектов, имеет гражданско-правовую природу. Аргументация данного вывода находит подтверждение в работах ведущих ученых-цивилистов прошлого столетия², которые подчеркивали общественную значимость объектов недвижимости и укрепления прав на них с гражданско-правовых позиций. Укрепление вещных прав в русском гражданском праве означало признание прав со стороны органов государственной власти. Отмечая важность для общества возможности "знать о вещной связи между лицом и объектом, о моменте установления вещного права, с которым соединяется общая обязанность", Г.Ф. Шершеневич указывал, что "особенно нуждаются в публичности и гласности вещные права на природные объекты недвижимости, что обуславливается

¹ См.: Ефанов И.А. Ограничения и обременения прав на использование природных объектов в Российской Федерации // Российское общество: цивилизационные горизонты трансформации (юридические аспекты): Сборник научных трудов. 2008. С. 27 - 28.

² См.: Гантовер А.В. Залоговое право. СПб., 1890; Мейер Д.И. Русское гражданское право (по изд. 1902 г.). Ч. 1. М., 1997; Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права (по изд. 1907 г.). М., 1995.

их наибольшей общественной и экономической важностью"¹. Сформулированные в русском дореволюционном гражданском праве основные принципы укрепления прав легли в основу системы правового признания и подтверждения вещных прав на недвижимое имущество и сделок с ним в действующем гражданском законодательстве РФ. С утверждением правовых норм ГК РФ², получивших развитие в Федеральном законе "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"³, исторически публичная власть РФ взяла на себя обязанность по укреплению прав на земельные участки и расположенные на них иные объекты природы.

На современном этапе гражданское законодательство РФ не содержит четких положений о понятии и предмете правового признания и подтверждения вещных прав на природные объекты недвижимости, тем не менее именно нормы Гражданского кодекса РФ устанавливают: а) объекты гражданских прав, к которым относятся земля и иные природные ресурсы (ст. ст. 128, 129 ГК РФ); б) виды недвижимого имущества, в состав которого входят участки недр, земельные участки и расположенные на них иные природные ресурсы, обособленные и сформированные как объекты гражданских прав (природные объекты недвижимости) (ст. 130 ГК РФ); в) государственную регистрацию объектов недвижимости и вещных прав на них с ограничениями (обременениями) (ст. 131, п. 2 ст. 223 и др.); г) основания возникновения, изменения и прекращения вещных прав на природные объекты недвижимости (гл. 17 ГК РФ и др.); д) правила разрешенного гражданского оборота и защиты прав на природные объекты недвижимости на основе правового режима использования и охраны данных объектов, определяемого нормами земельного и природоресурсного законодательства; е) порядок признания и подтверждения вещных прав с

¹ См.: Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права (по изд. 1907 г.). М., 1995. С. 158.

² См. п. 2 ст. 8, п. 3 ст. 129, ст. ст. 130, 131, п. 2 ст. 223 ГК РФ; и др.

³ СЗ РФ. 1997. № 30. Ст. 3594.

учетом действия административно-правовых норм, устанавливающих организационно-правовую процедуру деятельности специально уполномоченных государственных органов, осуществляющих признание и подтверждение вещных прав на природные объекты недвижимости.

В связи с тем, что правовой режим природных объектов недвижимости основан на необходимости установления строгого порядка пользования и распоряжения данными объектами, возникновение, переход, прекращение прав на них, а также установленные ограничения и обременения должны оформляться путем правового признания и подтверждения государством данных прав, их ограничений и обременений. Анализ отдельных правовых норм Гражданского кодекса РФ (п. 2 ст. 8, ст. ст. 130, 131, п. 2 ст. 223 и др.) свидетельствует о том, что сущность правового признания и подтверждения вещных прав на недвижимое имущество, в состав которого входят и природные объекты недвижимости, раскрывается через понятие "государственная регистрация".

Многочисленные споры в научной среде вызывает ст. 131 ГК РФ "Государственная регистрация недвижимости"¹. Следует признать, что данная норма содержит элементы публично-правового регулирования, однако они находятся в сфере гражданского права: Гражданский кодекс РФ определяет момент возникновения вещных прав на природные объекты недвижимости государственной регистрацией этих прав или наступлением иных установленных законом юридических фактов, например признанием права в судебном порядке, которое, в соответствии с законом, также должно быть подтверждено государственной регистрацией специально уполномоченными государственными органами. Государственная регистрация прав на природные объекты недвижимости является необходимой основой частноправовых гражданских отношений на данные объекты. Содержание главного субъективного гражданского права - права

¹ См.: Стенограмма слушания, посвященного обсуждению Концепции развития гражданского законодательства (Санкт-Петербург, 15 мая 2009 г.) // <http://forum.yurclub.ru/index.php>.

собственности или иного вещного права на природные объекты недвижимости определяет гражданское законодательство, а оформление самих объектов, установление оснований ограничений и обременений на них регламентируется нормами земельного и иного природоресурсного законодательства. Вещное право всегда первично, государственная регистрация прав закрепляет его юридически посредством внесения записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, фиксирует за определенным субъектом индивидуально-определенный природный объект недвижимости и гражданское правоотношение.

Исследование норм действующего законодательства, регулирующих имущественные отношения на земельные участки и иные объекты природы, показывает, что правовое признание и подтверждение вещных прав на сформированные природные объекты недвижимости - это сложное, многостороннее правовое явление с учетом всех его особенностей. Оно включает: а) закрепление вещного права с учетом правового режима, предусмотренного для природного объекта недвижимости, за конкретным субъектом гражданских правоотношений; б) установление несомненности существования субъективного гражданского права на данный объект; в) утверждение государством, в лице соответствующих исполнительных государственных органов, заявленного вещного права за определенным субъектом права (государственная регистрация прав).

Основными его элементами являются: правила, закрепленные в соответствующих правовых нормах и определяющие особенности, порядок правового признания и подтверждения вещных прав, субъективные права и обязанности участников гражданских правоотношений; непосредственно правовые отношения, складывающиеся при юридическом оформлении гражданских прав на данные объекты; документы-основания, удостоверяющие правовое признание государством и подтверждение возникновения, перехода или прекращения права на объекты недвижимости за определенным субъектом имущественных отношений. С правовым

признанием и подтверждением прав на природные объекты недвижимости путем их государственной регистрации гражданское законодательство связывает определенные юридические последствия: возникновение, ограничение, переход или прекращение прав на недвижимое имущество. Нормы, установленные в ст. ст. 164, 219, 223, 433, 551, 558 ГК РФ, а также Законе "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", свидетельствуют о юридическом значении правового признания и подтверждения вещных прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Данная особенность подчеркивается в научной литературе¹.

Анализ законодательства показывает, что приоритет в установлении правил гражданского оборота природных объектов недвижимости принадлежит нормам Гражданского кодекса РФ, который осуществляется на основе конкретного вещного права, вбирающего в себя как правовой режим этого вида недвижимости, так и условия (причины) возможных обременений и ограничений права на определенный природный объект недвижимости. Таким образом, содержанию правоотношений на природные объекты недвижимости присущ гражданско-правовой порядок реализации имущественных прав, основанный на учете таких признаков, как целевое назначение, разрешенное использование, наличие недвижимости, прочно связанной с природным объектом недвижимости. Имущественные отношения по поводу природных объектов недвижимости являются предметом гражданского права, так как они строятся на началах диспозитивности, равенства, имущественной самостоятельности участников гражданских отношений. В результате данных отношений у участников возникает комплекс вещных и обязательственных прав на природные объекты недвижимости, с гражданско-правовыми способами защиты этих прав. Поэтому правовые нормы, регулирующие имущественные отношения

¹ См., например: Тресцова Е.В. Актуальные проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Правоведение. 2014. № 2. С. 25; Пискунова М.Г., Киндеева Е.А. Государственная регистрация прав на недвижимость: теория и практика. М., 2005. С. 68; Алексеев В.А. Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования. М., 2007. С. 129; и др.

по поводу признания и подтверждения прав на природные объекты недвижимости, имеют гражданско-правовую природу независимо от того, закреплены ли они в гражданском, земельном или ином природоресурсном законодательствах.

Тем не менее следует отметить, что характерный для действующего законодательства разброс гражданско-правовых норм о правах на природные ресурсы как объекты недвижимого имущества в земельном и ином природоресурсном законодательствах негативно влияет на оформление вещных и обязательственных прав на природные объекты недвижимости. В связи с этим представляется логичным вывод о необходимости консолидации в Гражданском кодексе РФ правовых норм, определяющих условия и порядок вовлечения в гражданско-правовой оборот природных объектов недвижимости, систему вещных и обязательственных прав на них, условия ограничений и обременений этих прав. Целесообразно закрепить в ГК РФ четкий перечень прав и ограничений прав, возникающих на основе учтенных обременений режимобразующих объектов, которые подлежат правовому признанию и закреплению путем государственной регистрации, что даст возможность не только обеспечить защиту вещных и иных прав, которыми обладает участник правоотношений, но и обеспечить безопасность жизнедеятельности людей и сохранение природного объекта недвижимости. Кроме того, необходима и оптимизация функционирования института признания и подтверждения прав на недвижимость путем утверждения единых гражданско-правовых принципов. Следует подчеркнуть, что гражданско-правовое регулирование признания и подтверждения вещных прав на природные объекты недвижимости должно быть сформировано так, чтобы гарантом защиты и охраны вещных и иных прав на природный объект недвижимости стал фундаментальный принцип не только обеспечения устойчивости его гражданско-правового оборота, но и правомерного и целевого использования данного объекта гражданских прав.

ГЛАВА 3. ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ ОБОРОТА НЕДВИЖИМОСТИ

§1. Актуальные проблемы создания и реконструкции объекта недвижимости

Действующее законодательство предусматривает два способа создания нового объекта недвижимости. Первый предусмотрен Градостроительным кодексом РФ (далее-ГрК), который представляет для застройщика своего рода "полосу препятствий". Нужно получить земельный участок в порядке, предусмотренном ст. ст. 30 - 32 Земельного кодекса РФ, провести инженерные изыскания, разработать проектную документацию, пройти государственную экспертизу проектной документации (за исключением случаев, предусмотренных ч. 2 ст. 49 ГрК), получить разрешение на строительство, акт ввода объекта в эксплуатацию и, наконец, зарегистрировать право на вновь созданный объект недвижимости. По данным экспертов Всемирного банка, Россия занимает 182-е место из 183 по уровню сложности, стоимости и срокам согласования строительных процедур и документации¹. Поэтому нет ничего удивительного в том, что застройщики пытаются обойти все эти административные барьеры и приступают к возведению объекта, не имея ни градостроительного плана земельного участка, ни утвержденной проектной документации, ни, как следствие, разрешения на строительство. Такой способ возведения объекта недвижимости прямо противоречит законодательству и влечет за собой административную ответственность.

Однако на выручку застройщику приходит второй способ создания нового объекта недвижимости, предусмотренный Гражданским кодексом РФ,

¹ Исследование Всемирного банка (World Bank) и Международной финансовой корпорации (International Finance Corporation, IFC) "Doing business - 2014".

- признание права собственности на самовольную постройку. Об этом институте имеется огромное количество литературы, поэтому мы не будем рассматривать его подробно, однако хотелось бы обратить внимание на некоторые судебные решения, появившиеся после выхода Постановления Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22 (далее - Постановление № 10/22).

Пункт 26 Постановления № 10/22 разъясняет, что иск о признании права собственности на самовольную постройку подлежит удовлетворению при установлении судом того факта, что единственными признаками самовольной постройки являются отсутствие разрешения на строительство и (или) отсутствие акта ввода объекта в эксплуатацию, к получению которых лицо, создавшее самовольную постройку, приняло надлежащие меры.

Надо полагать, что под надлежащими мерами подразумевается не только то, что лицо, требующее признания права собственности на самовольную постройку, обращалось в уполномоченный орган с заявлением о выдаче разрешения на строительство и (или) разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, но и то, что отказ в выдаче данных разрешений был незаконным.

Именно по такому пути шла судебная практика еще до Постановления № 10/22; по этом пути шел и ФАС Северо-Западного округа¹.

К объектам капитального строительства относятся здания, строения, сооружения, объекты незавершенного строительства. Не относятся к ОКС помещения. В связи с этим возникает вопрос о возможности реконструкции мансард.

Для того чтобы переделать чердак в мансарду, необходимо получить разрешение на реконструкцию здания, поскольку мансарда не является ОКС и, следовательно, проектная документация на ее реконструкцию не является объектом государственной экспертизы, а разрешение на такую реконструкцию выдано быть не может. Однако, чтобы реконструировать

¹ Постановление от 01.11.2010 по делу № А56-75499/2009 // СПС «КонсультантПлюс»

здание, нужно вывести его из эксплуатации, а наличие мансарды, как правило, бывает необходимо в многоквартирных домах, вывести которые из эксплуатации очень сложно по причине расселения граждан.

Поэтому единственный доступный способ создания мансарды - это самовольная реконструкция и признание права собственности на самовольную постройку в порядке ст. 222 ГК¹.

Создание нового объекта недвижимости, как было уже указано выше, начинается с того, что необходимо получить земельный участок на праве определенного рода и в строго определенном порядке. По поводу предоставления земельных участков под строительство в литературе имеется достаточное количество работ, поэтому детально останавливаться на этом мы не станем. Однако некоторые актуальные проблемы осветить необходимо.

Статьи 30 - 32 ЗК РФ, регулирующие порядок предоставления земельных участков под строительство, содержат два способа предоставления земельных участков - с предварительным согласованием места размещения объекта и без такого предварительного согласования. В первом случае применяется процедура выбора земельного участка, во втором - торги. Исключение сделано только для государственной компании "Росавтодор", которой земельный участок предоставляется без торгов и без предварительного согласования места размещения объекта².

В том случае, когда приняты правила землепользования и застройки и разработана документация по планировке территории, земельный участок должен предоставляться по результатам торгов. Однако если в такой ситуации земельный участок предоставляется для строительства линейного объекта, торги, разумеется, не проводятся. Можно, таким образом, говорить о третьем способе предоставления земельного участка - о целевом предоставлении.

¹ Тресцова Е.В. Актуальные проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Правоведение. 2014. № 2. С. 25.

² Файзрахманова Я.И. Проблемы, возникающие в процессе развития застроенных территорий // В мире научных открытий. 2011. № 32 (15).

Процедура начинается с подачи заявления в орган, уполномоченный на распоряжение земельными участками. Сложность заключается в том, что Россия пошла по пути дуализма публичной собственности на землю (разграниченная и неразграниченная собственность). Поэтому прежде чем подавать заявление, необходимо выяснить, не зарегистрирован ли земельный участок за каким-либо публичным образованием; если так, то данный публичный субъект и будет им распоряжаться.

Именно такой точки зрения придерживается ВАС РФ. В Постановлении Президиума ВАС от 05.04.2005 № 12796/04 было указано, что для возникновения права собственности Российской Федерации на земельные участки недостаточно одного провозглашения этого в федеральном законе. Необходима также государственная регистрация права собственности на земельные участки в порядке, предусмотренном законодательством о государственной регистрации.

Верховный Суд, однако, придерживается иной точки зрения. В Определении Судебной коллегии по гражданским делам ВС РФ от 20.01.2010 № 18-ВПП09-94 указано, что не имеет правового значения суждение суда о том, что до настоящего времени не произведена государственная регистрация права собственности Российской Федерации на спорный земельный участок. В соответствии со ст. 17 ЗК РФ в федеральной собственности находятся земельные участки, которые признаны таковыми федеральными законами.

С подобной позицией согласиться трудно. Указание в федеральном законе является основанием возникновения федеральной собственности на землю, но распоряжаться таким земельным участком публичный субъект, точно так же, как и частный, может только после государственной регистрации. Поэтому, например, если Российская Федерация зарегистрировала право собственности на земли обороны, распоряжаться ими будет Минобороны России. В противном случае эти земли будут являться землями, собственность на которые не разграничена, и распоряжение ими будут осуществлять муниципальные власти.

Судебная практика большинства округов традиционно шла по следующему пути: решение о предварительном согласовании места размещения объекта, утверждающее акт выбора земельного участка, может приниматься не только относительно свободного, но и относительно используемого земельного участка¹. Этому вопросу уделялось в литературе значительное внимание, данная позиция представляется правильной, но после вступления в силу Закона о кадастре возникли серьезные проблемы. Дело в том, что в случае наличия правообладателей земельных участков застройщику придется принимать меры: их земельные участки могут быть изъяты для публичных нужд или, в случае отсутствия оснований для изъятия, приобретены застройщиком на договорных основаниях. В течение срока действия решения о предварительном согласовании места размещения объекта застройщик должен будет осуществить кадастровый учет нужного ему земельного участка. Для этого земельные участки бывших правообладателей раньше приходилось снимать с кадастрового учета. Теперь же (после 1 марта 2008 г.) снять земельный участок с кадастрового учета можно только в двух случаях: пока не истек срок и кадастровые сведения носят временный характер; при преобразования земельного участка.

После аннулирования и исключения из государственного кадастра недвижимости сведений о земельных участках необходимо вновь пройти процедуру постановки на государственный кадастровый учет земельных участков.

В соответствии с ч. 5 ст. 24 Закона о кадастре в течение срока действия временного характера внесенных в государственный кадастр недвижимости сведений об объекте недвижимости по заявлению собственника объекта недвижимости сведения о таком объекте могут быть аннулированы и исключены из государственного кадастра недвижимости.

¹ Постановление ФАС Северо-Западного округа от 10.02.2003 № А42-6321/02-С4 // СПС «КонсультантПлюс».

Возникает вопрос о действии закона во времени. Ранее учтенные земельные участки были поставлены на кадастровый учет в соответствии с законодательством, действовавшим до введения в действие Закона о кадастре. В то время подобных ограничений по снятию с кадастрового учета земельного участка не было и не существовало понятия кадастровых сведений, носящих временный характер.

Закон о кадастре не говорит об обратной силе его положений, поэтому нет оснований утверждать, что ранее учтенный земельный участок не может быть снят с кадастрового учета.

Однако после 1 марта 2008 г. появилась норма ч. 2 ст. 25 Закона о кадастре, которая указывает, что орган кадастрового учета снимает с учета земельный участок только в случае, если такой земельный участок является преобразованным объектом недвижимости. Поэтому если земельный участок поставлен на кадастровый учет после 1 марта 2008 г. и права на него или договор аренды зарегистрированы, то без преобразования такой участок невозможно снять с кадастрового учета. Получается, что учтенный земельный участок превратился теперь в некий "объект всемирного природного наследия", который невозможно уничтожить¹.

В свете этого весьма актуально упоминание в письме Минэкономразвития о том, что учтенный земельный участок может быть снят с кадастрового учета на основании судебного решения. Судам следует при вынесении решения пользоваться этим своим правом, чего не сделал, например, ФАС Центрального округа при вынесении Постановления от 26.02.2010 по делу № А68-3894/09. Как следует из материалов данного дела, общество обратилось с заявлением об обязанности Управления Роснедвижимости по Тульской области исключить из государственного реестра сведения о земельном участке. ФАС Центрального округа со ссылкой на ч. 4 ст. 24 Закона о кадастре указал, что сведения об объекте

¹ Хоменко А.Б. Сущность правового регулирования инвестиций на строительство объектов недвижимости // Законодательство и экономика. 2010. № 1. С.39.

недвижимости могут быть аннулированы только в случае, если они носят временный характер. Сведения о данном земельном участке не носят временного характера, поскольку право на него зарегистрировано. Поэтому записи о государственной регистрации в установленном порядке не аннулированы, оснований для исключения сведений о земельном участке из государственного кадастра недвижимости не имеется, и суд отказал в удовлетворении жалобы. Но заявитель как раз и хотел, чтобы на основании судебного решения земельный участок был снят с кадастрового учета, а это и послужило бы основанием для аннулирования записи о государственной регистрации. Именно об этом и говорит Минэкономразвития в своем письме.

Еще одна проблема, с которой сталкивается застройщик на стадии формирования земельного участка, - это процедура согласования местоположения границ земельного участка. Закон о кадастре ввел новое правило (ст. 39): первичное формирование земельного участка не требует обязательного согласования местоположения границ земельного участка. Но первоначальная редакция ст. 39 была не совсем удачной. С 1 марта 2010 г. действует новая редакция ст. 39, согласно которой местоположение границ земельных участков подлежит обязательному согласованию в случае, если в результате кадастровых работ уточнено местоположение границ земельного участка, в отношении которого выполнялись соответствующие кадастровые работы, или местоположение смежных с ним земельных участков, сведения о которых внесены в государственный кадастр недвижимости. Предметом согласования является определение местоположения границы земельного участка, одновременно являющегося границей другого земельного участка.

Строительство как процесс создания объектов недвижимости и реконструкция как процесс внесения изменений в параметры имеющихся объектов недвижимого имущества порождают объемный и сложный комплекс отношений, регламентируемых различными отраслями российского права. Данное обстоятельство неизбежно влечет необходимость осуществления комплексного исследования совокупности отношений,

складывающихся в ходе организации и осуществления строительства и реконструкции, центральное место среди которых занимают общественные отношения, входящие в предмет гражданско-правового регулирования. Предмет гражданско-правового регулирования в строительстве, при реконструкции и капитальном ремонте объектов недвижимости особенно сложен и многообразен, поскольку взаимосвязан с созданием и развитием инфраструктуры российского общества.

Развивающееся российское гражданское право предусматривает различные гражданско-правовые формы создания, реконструкции и капитального ремонта объектов недвижимости. Среди них закрепленные законом корпоративные формы и договор строительного подряда в его различных подвидах¹. Состояние действующего законодательства таково, что в принципе не исключается появление строительно-подрядного обязательства в содержании любого гражданско-правового договора. Независимо от того, в структуре и содержании какого гражданско-правового договора находится обязательство по выполнению строительно-монтажных работ, правовой режим исполнения данной обязанности будет подчиняться совокупности гражданско-правовых норм, регулирующих заключение и исполнение договора строительного подряда и закрепленных § 3 гл. 37 ГК РФ. Таким образом, договор строительного подряда, бесспорно, занимает центральное место среди всех гражданско-правовых форм и средств, опосредующих выполнение строительно-монтажных работ.

На содержание гражданско-правового регулирования отношений, возникающих в связи с созданием, реконструкцией и капитальным ремонтом объектов недвижимости, влияют организационно-экономические и технические особенности различных видов строительства. Поэтому актуальна задача исследования гражданско-правового режима строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов недвижимости не только во

¹ Шеметова Н.Ю. Определение недвижимого имущества в России: экономические предпосылки и правовые подходы // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2014. № 7. С. 14 - 28.

взаимосвязи с различными отраслями права, но и с учетом разнообразных особенностей, присущих видам и способам осуществления строительства.

Рыночно-правовое реформирование имущественных и организационных отношений в строительстве, проведенное в заключительное десятилетие двадцатого столетия, привело к возникновению новых корпоративно-правовых и обязательственно-правовых форм, нуждающихся в соответствующем исследовании. Потребности и задачи совершенствования нормативно-правового, корпоративного и договорного регулирования предпринимательской деятельности в строительстве требует комплексных и содержательных исследовательских действий¹.

В настоящее время источником финансирования строительно-монтажных работ выступают не только государственные централизованные капитальные вложения, но и частные инвестиции и капитальные вложения. Существенно изменилась организация строительства и реконструкции объектов недвижимости; разграничение государственной собственности привело к возникновению права собственности субъектов РФ и муниципальных образований и к самостоятельности их интересов в инвестиционной и строительной сферах; инвестиционная деятельность, по сути дела, отделилась от строительной деятельности; качественно изменился правовой режим материально-технических, интеллектуальных и формально-юридических предпосылок осуществления строительства и реконструкции объектов недвижимости (строительных предприятий, произведений архитектуры, кредитования, разрешений, допуска к работам, влияющим на безопасность объектов строительства, и других действий уполномоченных лиц); качественные изменения претерпело гражданско-правовое регулирование договорных отношений по строительным подрядам, получила правовое закрепление система саморегулирования в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства,

¹ Щенникова Л.В. Цивилистические записки о недвижимом имуществе // Гражданское законодательство. Статьи. Комментарии. Практика. Вып. 42 / Под ред. А.Г. Диденко. Алматы: Раритет, 2013. С. 119 - 120.

реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, действующее законодательство предусматривает гражданско-правовые кооперативные формы создания, реконструкции и капитального ремонта объектов недвижимости - все это вместе взятое, бесспорно, обуславливает потребность создания концепции совершенствования законодательной и судебной защиты прав в такой сложной сфере общественных отношений, как строительство, реконструкция и капитальный ремонт объектов недвижимости.

Гражданское законодательство, регулирующее исполнение строительно-монтажных работ, тесно взаимосвязано с законодательными актами других отраслей российского права: административного и финансового, земельного и экологического, предпринимательского и коммерческого¹. Столь интенсивное (возможно, избыточное) создание значительного нормативно-правового массива неизбежно привело к ряду коллизий и противоречий между правовыми нормами, регулируемыми правовой режим создания и реконструкции различных объектов недвижимости. В современных условиях необходимо исследовать причины и условия сложившихся противоречий в правовом регулировании выполнения строительно-монтажных работ, выявить содержание коллизий и неувязок и предложить научно обоснованные рекомендации по разрешению мешающих эффективному выполнению строительно-монтажных работ противоречий и недостатков в сфере правового обеспечения строительства.

Примечательно, что Российское государство, приступившее к реализации курса на модернизацию национальной экономики и технологическое перевооружение народного хозяйства, во вновь принимаемых законах достаточно часто обращает внимание на состояние той или иной проблемы в строительстве. В качестве примера вполне можно

¹ Яковлев В.Ф. О некоторых проблемах правового регулирования в современной России // Законность в экономической сфере как необходимый фактор благоприятного инвестиционного климата: Материалы VI Ежегодных научных чтений памяти профессора С.Н. Братуся (Москва, 26 октября 2011 г.). М., 2012.

привести ст. 11 Федерального закона от 23 ноября 2009 г. "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации"¹, устанавливающую обязанности застройщиков по соблюдению требований энергетической эффективности, а п. 8 ст. 14 того же Закона оперирует понятием "решение о строительстве объекта".

Сложившийся в законодательстве разнобой в правовом положении различных юридических лиц, опосредующих создание, реконструкцию и капитальный ремонт объектов недвижимости, ничем не оправдан и негативно сказывается на охране и защите субъективных гражданских прав, возникающих не только непосредственно в ходе строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов недвижимости, но и других, например, наследственных². Эффективное удаление сложившихся противоречий и неувязок возможно путем принятия закона (или раздела в Федеральном законе о строительстве) о правовом положении некоммерческой организации, опосредующей выполнение строительных работ и взаимосвязанных с ними услуг с закреплением права некоммерческой организации и ее членов заключать договоры в отношении выполняемых строительных работ.

Договор строительного подряда непосредственно направлен на выполнение строительных работ и взаимосвязанных услуг в форме создания, реконструкции и капитального ремонта объектов недвижимости. Реконструкция объекта недвижимости обладает двойственной правовой природой: она действует как правопрекращающий юридический факт в отношении существовавшего до нее объекта и как порождающий юридический факт в отношении объекта, возникшего после реконструкционных работ.

¹ См.: Федеральный закон от 23 ноября 2009 г. "Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" // Российская газета. 2009. 30 нояб.

² Чубаров В.В. Правовой режим нежилого помещения как самостоятельного объекта недвижимости // Право и экономика. 2013. № 3. С. 41.

Правовыми основаниями строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов недвижимости и соответствующих подрядно-строительных обязательств является сложный юридический состав, включающий в себя в том числе индивидуальные корпоративные акты (свидетельство о допуске к работам, оказывающим влияние на безопасность объектов недвижимости). Для преодоления возможного злоупотребления субъективными правами в ходе формирования оснований строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов недвижимости требуются специальные законодательные меры¹.

Реализация сложившейся тенденции к взаимосогласованности прав на объекты недвижимого имущества возможна путем предоставления права собственнику земельного участка добиваться признания права собственности на возведенную другим лицом самовольную постройку с компенсацией соответствующих затрат. В целом законодательство должно содержать более разнообразные варианты признания субъективных вещных прав на самовольную постройку в отличие от правил, закрепленных действующей редакцией ст. 222 ГК РФ.

Вовлечение незавершенного строительства в гражданском обороте вообще и, в частности, в ипотечном кредитовании недостаточно, что выдвигает задачу разработки и реализации совокупности организационных и правовых мер по повышению реальной оборотоспособности незавершенного строительства.

§2. Некоторые вопросы оформления наследственных прав на объекты недвижимости

Объекты недвижимости (квартиры, нежилые помещения, индивидуальные жилые дома, земельные участки) являются для большинства

¹ Суханов Е.А. О понятии недвижимости // Проблемы реформирования Гражданского кодекса России: Избранные труды 2008 - 2012 гг. М.: Статут, 2013. С. 416.

граждан нашей страны наиболее ценными вещами в составе их имущества. Именно судьбу недвижимого имущества граждане в первую очередь стремятся определить в завещаниях, именно недвижимость чаще всего выступает предметом судебных споров, возникающих по поводу наследства. Эти обстоятельства определяют необходимость установления особого порядка нотариального оформления наследственных прав на недвижимость.

В то же время, если обратиться к нормативным актам, регулирующим порядок нотариальной деятельности, мы увидим, что такой специальный порядок практически отсутствует. В Основах законодательства Российской Федерации о нотариате (утв. ВС РФ 11.02.1993 № 4462-1, далее - Основы)¹ говорится лишь о том, что нотариус при выдаче свидетельства о праве на наследство путем истребования соответствующих доказательств проверяет состав и место нахождения наследственного имущества (ст. ст. 72, 73). В Методических рекомендациях по совершению отдельных видов нотариальных действий нотариусами Российской Федерации² (далее - Методические рекомендации) (п. 33, со ссылкой на п. 10) отмечается, что при выдаче свидетельства о праве на наследство нотариус обязан проверить:

- 1) принадлежность этого имущества на праве собственности или ином вещном праве;
- 2) наличие сособственников;
- 3) наличие обременений, запрещения отчуждения или ареста данного имущества.

Нотариусу также предлагается руководствоваться п. 11 Методических рекомендаций, согласно которому при совершении сделок с недвижимым имуществом нотариусом проверяются документы, предусмотренные Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое

¹ Основы законодательства Российской Федерации о нотариате // СПС "КонсультантПлюс".

² Методические рекомендации по совершению отдельных видов нотариальных действий нотариусами Российской Федерации (утв. Приказом Минюста РФ от 15.03.2000 № 91) // СПС "КонсультантПлюс".

имущество и сделок с ним"¹ (далее - Закон о регистрации). Это практически единственный пункт, который содержит особые правила в отношении недвижимого имущества.

Вполне очевидно, что данные указания носят весьма общий характер и вряд ли могут удовлетворить нотариуса, сталкивающегося часто при оформлении наследства на недвижимость с весьма сложными вопросами. Поэтому вышеперечисленные правила нуждаются по меньшей мере в расшифровке².

Итак, начнем с проверки принадлежности недвижимого имущества наследодателю на праве собственности или ином вещном праве. В соответствии с п. 3 ст. 7 Закона о регистрации сведения о правах наследодателя на объекты недвижимого имущества предоставляются по запросу нотариуса в связи с открытием наследства. Согласно той же статье "сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре прав (далее - ЕГРП), предоставляются в виде выписки из ЕГРП", а выписка из ЕГРП "должна содержать описание объекта недвижимости, зарегистрированные права на него, а также ограничения (обременения) прав, сведения о существующих на момент выдачи выписки правопритязаниях и заявленных в судебном порядке правах требования в отношении данного объекта недвижимости, отметки о возражении в отношении зарегистрированного права на него". Таким образом, казалось бы, выписка из ЕГРП содержит исчерпывающие сведения с точки зрения проверки принадлежности объекта. Но может ли нотариус, выполняя обязанность проверки состава и местонахождения наследственного недвижимого имущества и его принадлежности наследодателю, ограничиться выпиской из ЕГРП? Представляется, что ответ на этот вопрос должен быть отрицательным.

Прежде всего может существовать недвижимость, принадлежавшая

¹ Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" // СПС "КонсультантПлюс".

² Калиниченко Т.Г. Нотариальное право и процесс в Российской Федерации: теоретические вопросы развития: Монография. М., 2012.

наследодателю, сведения о правах на которую в ЕГРП отсутствуют. При этом возможно несколько вариантов.

Право на недвижимое имущество могло быть зарегистрировано до вступления в силу Закона о регистрации не в ЕГРП (которого тогда не было), а в реестрах других органов и организаций, осуществлявших регистрацию прав на недвижимость в соответствии с порядком, действовавшим до вышеупомянутого Закона. К таким организациям относится, в частности, Бюро технической инвентаризации (БТИ) и соответствующие ему организации с другими названиями. Поскольку в соответствии с абз. 2 п. 1 ст. 6 Закона о регистрации "государственная регистрация прав, осуществляемая в отдельных субъектах Российской Федерации и муниципальных образованиях до вступления в силу настоящего Федерального закона, является юридически действительной", нотариус, располагая сведениями о владении наследодателем объектом недвижимости при отсутствии сведений о его принадлежности в ЕГРП, должен запросить соответствующие сведения в органе, ранее осуществлявшем регистрацию прав.

Но и отсутствие каких бы то ни было сведений о регистрации права наследодателя не может тем не менее исключить наличие у него права собственности на находящееся в его владении недвижимое имущество, поскольку в соответствии с абз. 1 п. 1 ст. 6 Закона о регистрации "права на недвижимое имущество, возникшие до момента вступления в силу настоящего Федерального закона, признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации, введенной настоящим Федеральным законом", а "государственная регистрация таких прав проводится по желанию их обладателей". К числу таких прав относятся права на объекты недвижимости, полученные в результате наследования, полной выплаты паевого взноса членом кооператива, приватизации (за исключением приватизации жилого фонда), а также возникшие на основании договоров отчуждения, заключенных до 31 января 1998 г. (дата вступления в силу Закона о регистрации). Так, например, Пленум Верховного Суда РФ в

Постановлении от 29.05.2012 № 9 "О судебной практике по делам о наследовании"¹ указал, что "в состав наследства члена жилищного, жилищно-строительного, дачного, гаражного или иного потребительского кооператива, полностью внесшего свой паевой взнос за квартиру, дачу, гараж, иное помещение, предоставленное ему кооперативом, указанное имущество включается на общих основаниях независимо от государственной регистрации права наследодателя". Таким образом, нотариус, получивший бесспорные доказательства возникновения у наследодателя права собственности при отсутствии его государственной регистрации, должен включить соответствующий объект недвижимости в состав наследственного имущества. Так, например, в случае подтверждения жилищным кооперативом членства наследодателя в кооперативе и полной выплаты им паевого взноса нотариус должен выдать свидетельство о праве на наследство.

Данная ситуация рассматривается в п. 11 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" (далее - Постановление от 29 апреля 2010 г.)², в котором разъясняется, что "наследник... вправе обратиться с заявлением о государственной регистрации перехода права собственности в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - государственный регистратор), после принятия наследства... В этом случае, если право собственности правопреемника не было зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - ЕГРП), правоустанавливающими являются документы,

¹ Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 № 9 "О судебной практике по делам о наследовании" // СПС "КонсультантПлюс".

² Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апреля 2010 г. "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" // СПС "КонсультантПлюс".

подтверждающие основание для перехода права в порядке правопреемства, а также документы правопреемника, свидетельствующие о приобретении им права собственности на недвижимое имущество".

В то же время могут существовать ситуации, когда бесспорные доказательства возникновения у наследодателя незарегистрированного права отсутствуют. Например, нотариусу может быть представлен договор купли-продажи нежилого помещения, датированный 1997 годом или ранее, где покупателем выступает наследодатель, притом, что доказательства принадлежности этого помещения продавцу и правомерности отчуждения отсутствуют. В таком случае в выдаче свидетельства о праве на наследство на данное имущество следует отказать, разъяснив наследникам право на обращение в суд.

Итак, отсутствие сведений в ЕГРП о правах наследодателя на объект недвижимости не означает отсутствие у него этих прав и возможности наследования этого объекта. В то же время наличие в ЕГРП сведений о правах наследодателя не всегда означает возможность для нотариуса оформить на это имущество наследственные права. Речь в данном случае идет о ситуациях, когда фактически на момент рассмотрения вопроса об оформлении наследственных прав объект недвижимости либо полностью отсутствует (например, дом снесен), либо подвергся существенному изменению (реконструирован, частично разрушен). Вопрос об аналогичных ситуациях применительно к сделкам отчуждения недвижимости рассматривался одним из авторов данной статьи¹. Представляется, что для нотариального оформления наследственных прав эта проблема имеет еще более важное значение. Удостоверение сделки с несуществующим объектом недвижимости влечет неблагоприятные последствия прежде всего для самих участников сделки, которые ввели в заблуждение нотариуса, не сообщив ему о несоответствии данных ЕГРП действительному положению дел. При

¹ Алексеев В.А. Недвижимое имущество как предмет сделки // Нотариус. 2013. № 1. С. 25 - 28.

оформлении же наследственных прав нотариусу не на кого переложить ответственность за выдачу свидетельства о праве на наследство на объект, которого нет, а последствия этого действия могут быть гораздо более серьезны, чем при удостоверении сделки.

Откуда же нотариус может получить сведения об изменении объекта, который согласно ЕГРП числится в собственности наследодателя? Источником таких сведений может быть государственный кадастр недвижимости (ГКН). В соответствии с п. 3 ст. 1 Федерального закона "О государственном кадастре недвижимости"¹ (далее - Закон о кадастре) "государственным кадастровым учетом недвижимого имущества признаются действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи (далее - уникальные характеристики объекта недвижимости), или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества". В соответствии со ст. 14 Закона о кадастре, "если в соответствии с кадастровыми сведениями объект недвижимости, сведения о котором запрашиваются, прекратил существование, любая кадастровая выписка о таком объекте наряду с запрашиваемыми сведениями должна содержать кадастровые сведения о прекращении существования такого объекта". Таким образом, если запрошенная нотариусом кадастровая выписка содержит информацию о прекращении объекта (либо полном, либо в результате реконструкции), то, несмотря на информацию ЕГРП о наличии прав наследодателя на данный объект, свидетельство о праве на наследство на него не может быть выдано. В случае информации о полном прекращении существования объекта (например, о сносе здания) отказ в выдаче свидетельства должен быть безусловным. Если же объект подвергся

¹ Федеральный закон "О государственном кадастре недвижимости" // СПС "КонсультантПлюс".

(подвергается) реконструкции, то ситуация подлежит более тщательному анализу.

Допустим, что кадастровая выписка содержит информацию о существенном изменении объекта по сравнению с данными ЕГРП (изменение внешних границ, этажности, площади, назначения). Совокупность таких данных, как правило, свидетельствует о произведенной реконструкции, а внесение сведений в ГКН - о том, что реконструкция завершена. В этом случае отсутствуют основания для оформления наследственных прав на объект, возникший в результате реконструкции, т.к. право собственности наследодателя на этот объект при жизни не возникло, поскольку не было зарегистрировано (п. 1 ст. 218, ст. 219 ГК РФ). Если реконструкция проведена законно (имеется разрешение на строительство и разрешение на ввод объекта в эксплуатацию), для наследников закрыта возможность защитить свое право путем его признания, поскольку в соответствии с п. 59 Постановления от 29 апреля 2010 г. "иск о признании права подлежит удовлетворению в случае представления истцом доказательств возникновения у него соответствующего права. Иск о признании права, заявленный лицами, права и сделки которых в отношении спорного имущества никогда не были зарегистрированы, может быть удовлетворен в тех случаях, когда права на спорное имущество возникли до вступления в силу Закона о регистрации и не регистрировались в соответствии с пунктами 1 и 2 статьи 6 названного Закона либо возникли независимо от их регистрации в соответствии с пунктом 2 статьи 8 ГК РФ". Скорее всего, в этом случае для наследника будет доступна следующая схема защиты: а) обращение наследника в регистрирующий орган с заявлением о регистрации своего права на реконструированный объект; б) получение отказа в регистрации; в) оспаривание отказа в регистрации в суде.

Если реконструкция объекта произведена незаконно, а земельный участок находился в собственности наследодателя, наследник может применить другую схему: а) получение свидетельства о праве на наследство

на земельный участок и регистрация этого права; б) обращение в суд с иском о признании права на самовольную постройку в соответствии с п. 3 ст. 222 ГК РФ.

Наиболее сложной представляется ситуация, когда на момент оформления наследственных прав объект находится в стадии незавершенной реконструкции¹. В этом случае объект, находившийся в собственности наследодателя, уже не существует, поскольку превратился в объект незавершенного строительства. Нам представляется, что при наличии данной информации у нотариуса он не может принять положительное решение об оформлении наследственных прав. Мотивация отказа в этом случае та же, что в случае оконченной реконструкции. Наследнику же в этом случае остается, в зависимости от законности реконструкции, либо обжаловать в суде отказ в регистрации своего права на объект незавершенного строительства, либо выходить с иском о признании права на самовольную постройку - объект незавершенного строительства.

Таким образом, получив из ГКН сведения о реконструкции объекта, принадлежавшего наследодателю, нотариус должен отказать в выдаче свидетельства о праве на наследство и разъяснить наследникам порядок судебного решения проблемы.

Однако нотариус может получить сведения о прекращении существования или реконструкции объекта недвижимости не только из ГКН. Эти сведения могут поступить от самих наследников, от органов местного самоуправления, и, наконец, нотариус может сам установить данные факты. Так, согласно ст. 64 Основ "нотариус по месту открытия наследства по сообщению граждан, юридических лиц либо по своей инициативе принимает меры к охране наследственного имущества, когда это необходимо в интересах наследников, отказополучателей, кредиторов или государства". В соответствии с п. 26 Методических рекомендаций при производстве описи

¹ Витрянский В.В. Пути совершенствования законодательства о недвижимом имуществе // Хозяйство и право. 2013. № 6. С. 16 - 20.

наследственного имущества в ней указывается подробная характеристика каждого из предметов описываемого наследственного имущества. Вполне очевидно, что недвижимое имущество также подлежит описи, и в опись должны быть внесены такие его индивидуализирующие характеристики, как местоположение, общая площадь, этажность. Не исключено, что в процессе описи будет обнаружен снос или частичное разрушение объекта. Как должен поступить нотариус, если данные описи будут расходиться со сведениями в ЕГРП? Представляется, что в случае достоверного установления полного отсутствия объекта нотариус не может выдать свидетельство о праве на наследство на ранее существовавший объект, даже если сведения о нем сохранились в ЕГРП. Точно так же достоверное установление факта реконструкции должно влечь отказ в оформлении наследственных прав¹.

Выше достаточно подробно описан алгоритм действий нотариуса при выявлении расхождения данных ЕГРП об объекте и фактического положения дел, а также приведено правовое обоснование предлагаемого порядка действий. В то же время не исключены ситуации, когда нотариус либо, несмотря на принятые меры, не сможет получить информации об изменении объекта, либо закроет глаза на имеющуюся информацию. В этом случае он выдаст свидетельство о праве на наследство на объект, который на момент оформления наследственных прав не существует. Каковы могут быть последствия таких действий?

Прежде всего такое свидетельство в части исчезнувшего или изменившегося в результате реконструкции объекта должно быть признано недействительным как содержащее недостоверные сведения. Соответствующее требование может быть предъявлено в суд как наследниками, так и иными заинтересованными лицами в соответствии со ст. 33 Основ. Такими лицами могут быть, в частности, органы местного

¹ Зарубин А.В. и др. Гражданско-правовые способы защиты права собственности на недвижимость: Научно-практическое пособие по применению гражданского законодательства / Под общ. ред. В.Н. Соловьева; науч. ред. С.В. Потапенко. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Юрайт, 2012. С. 67.

самоуправления, владельцы соседних земельных участков. В качестве примера можно привести случай, когда нотариусом на основании данных ЕГРП гр-ке С. было выдано свидетельство о праве на наследство на три нежилых помещения. Свидетельства выдавались в тот период, когда здание, в котором были расположены эти помещения, находилось в процессе реконструкции, причем эти помещения в реконструируемом объекте уже не существовали, а их восстановление не было предусмотрено проектом. Дело не дошло до суда, поскольку в регистрирующий орган от застройщика поступило сообщение, содержащее подтвержденную информацию об отсутствии объектов, указанных в свидетельствах о праве на наследство, в связи с чем в регистрации наследственных прав гр-ке С. было отказано. Таким образом, не исключены ситуации, когда может встать вопрос о материальной ответственности нотариуса за выдачу свидетельства о праве на несуществующий объект, особенно с учетом того, что иногда сами наследники могут не знать о прекращении существования объекта (или заявить об отсутствии такого знания).

Итак, если нотариус из ГКН или из иных достоверных источников имеет сведения о полном прекращении существования объекта недвижимости, принадлежавшего наследодателю согласно данным ЕГРП, нахождении этого объекта в стадии реконструкции или появлении нового объекта в результате завершённой реконструкции, он не имеет законных оснований для оформления наследственных прав как на объект, указанный в ЕГРП, так и на объект, образовавшийся в результате реконструкции.

Однако остается вопрос: должен ли нотариус, не получивший по своему запросу данных об изменении объекта из ГКН, а также не имеющий сведений об изменении объекта из других источников, принимать иные меры к проверке сохранения объекта неизменным? Полагаем, что действующее законодательство прямо такой обязанности не предусматривает и не предлагает нотариусу средств для такой проверки. Между тем представляется целесообразным предусмотреть право и обязанность

нотариуса при оформлении наследственных прав на недвижимое имущество получать сведения о неизменности объекта, права на который зарегистрированы в ЕГРП. В такой проверке нуждаются и объекты, права на которые возникают без регистрации. В этом случае сравнению подлежат фактические данные об объекте и данные, указанные в документах, свидетельствующих о возникновении права, - договорах, свидетельствах о праве на наследство, справках кооперативов. Такие сведения по запросу нотариуса могли бы представлять кадастровые инженеры на платной основе.

§3. Упрощенный порядок регистрации прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества

Система государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним призвана обеспечить формирование механизмов эффективного государственного воздействия на рынок недвижимости в целях защиты конституционных прав собственников и иных правообладателей на объекты, в том числе жилой недвижимости. Абсолютно прав Н.А. Баринов, что праву частной собственности принадлежит значительная роль в обеспечении интересов и удовлетворении материальных и духовных потребностей российских граждан, в повышении их благосостояния¹.

У большинства граждан, получивших в недалеком прошлом земельные участки для ведения садоводства, огородничества и дачного хозяйства, построивших на таких участках садовые и дачные домики, отсутствовали документы, подтверждающие их права на эти объекты недвижимого имущества. Для решения указанной проблемы и был принят Федеральный закон от 30 июня 2006 г. № 93-ФЗ "О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого

¹ См.: Баринов Н.А. Избранные труды. М.: Норма; Инфра-М, 2012. С. 143.

имущества", который вступил в силу 1 сентября 2006 г. и получил условное название "дачная амнистия" (далее - Закон)¹.

Закон упростил процедуру государственной регистрации сделок с принадлежащими физическим лицам объектами недвижимого имущества, правоустанавливающие документы на большую часть которых отсутствуют либо не соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, для чего потребовалось внести изменения в ряд основополагающих в этой сфере законодательных актов (Основы законодательства Российской Федерации о нотариате от 11.02.1993 № 4462-1, Гражданский кодекс Российской Федерации (ГК РФ), Земельный кодекс Российской Федерации (ЗК РФ), Федеральный закон от 25.10.2001 № 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", Федеральный закон от 29.12.2004 № 191-ФЗ "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации", Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации", Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", Федеральный закон от 15.04.1998 № 66-ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" и Федеральный закон от 02.01.2000 № 28-ФЗ "О государственном земельном кадастре").

Основные изменения коснулись положений Федеральных законов "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан" и "О государственном земельном кадастре", которые в новой редакции с 1 сентября 2006 г. должны были максимально облегчить процедуру оформления дач и земельных участков.

Условное название "дачной амнистии" Закон получил потому, что

¹ Гонгало Б.М. Жилое помещение - объект недвижимости (краткое вступление к большой дискуссии) // Семейное и жилищное право. 2007. № 2. С. 2 - 5.

предусмотрел упрощение процедуры оформления и регистрации для граждан - дабы они не явились заложниками изменяющегося законодательства в данной (земельной) области и могли с минимальными усилиями по сравнению с обычным порядком регистрации прав все оформить надлежащим и должным образом. Но стоит подчеркнуть, что главной целью дачной амнистии стало обеспечение гарантий прав граждан на земельные участки и объекты недвижимости, которые находятся в их пользовании¹.

Закон направлен на решение трех главных проблем, а именно упрощения процедур: приватизации земельных участков в дачных и садовых некоммерческих объединениях; оформления прав на индивидуальное жилищное строительство; замены старых свидетельств о правах собственности на земельные участки на новые. В связи с этим изменения затронули кадастровый учет земельных участков и самовольных построек, участие нотариусов в государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и размер государственной пошлины за государственную регистрацию права собственности на указанные объекты.

Внесенные в законы изменения установили новый порядок регистрации прав собственности граждан на земельные участки, предоставленные до введения в действие ЗК РФ; земельные участки, предоставленные для ведения личного подсобного и дачного строительства, огородничества, садоводства, индивидуального жилищного или индивидуального гаражного строительства; на создаваемые и созданные на этих участках объекты недвижимости, в том числе до введения в действие Градостроительного кодекса РФ².

Новое законодательство, касающееся каждого дачника, владельца загородного участка, внесло значительные изменения в порядок оформления земельных участков и построек, облегчив участь законопослушных, но

¹ Илюшина М.Н. Правовой режим сделок в коммерческих отношениях: вопросы становления в доктрине, законодательстве и правоприменительной практике: Монография. М., 2011.

² Дачная амнистия. Новый регламент. Как собрать документы и оформить недвижимость. М.: А-Приор, 2010. С. 3.

несколько неимущих сограждан, так как по новым правилам требовался минимальный пакет документов для регистрации собственной недвижимости¹. Принятый Закон подразумевал упрощение оформления в следующих аспектах:

1. Для регистрации участка стало достаточно представить любой документ, подтверждающий право на земельный участок, независимо от того, кем и когда он был выдан. Если вообще нет никакого документа, принимается даже выписка похозяйственной книги (которые ведутся местными властями). Оформить право собственности можно также и на основании свидетельства о праве на земельный участок².

Законом была введена презумпция права собственности на предоставленный гражданину земельный участок, что означает, что независимо от того, предоставлялся ли земельный участок на праве собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования либо если в акте, свидетельстве или другом документе, устанавливающих или удостоверяющих право гражданина на земельный участок, не указано право, на котором предоставлен такой земельный участок, или невозможно определить вид этого права, в целях государственной регистрации прав земельный участок считается предоставленным на праве собственности.

По мнению главы профильного комитета Государственной Думы П.В. Крашенинникова, главное отличие Закона - это признание государством частной собственности вне зависимости от времени выдачи документов на право пользования землей. Можно даже сказать, что право пользования земельным участком в прошедшем периоде фактически приравнивали к праву собственности на него³.

Принятие специальных решений о предоставлении земельных

¹ Магась В.И. "Дачная амнистия": вопросы и ответы. 3-е изд., исправ. и перераб. Ростов н/Д: Феникс, 2009. С. 10.

² Машьянова О.Г. "Дачная амнистия", или "презумпция собственника" // Российская юстиция. 2006. № 8. С. 33.

³ Дачная амнистия. С. 3.

участков, предоставленных до введения в действие ЗК РФ, для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального жилищного строительства на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования, в собственность граждан не требуется¹.

2. Законом была отменена наиболее дорогая процедура - обязательное межевание участков от соседей по даче или огороду в случае, когда необходимо заново проводить расчет границ своих владений. В случае если в дачном либо садоводческом товариществе нет споров между соседями, то при продаже, при ипотеке, при наследовании межевание не требуется. Граждане получили возможность по упрощенной процедуре зарегистрировать право собственности на полученные до введения в действие Земельного и Градостроительного кодексов (до 30.10.2001 и 20.12.2004 соответственно) свои земельные участки в фактически сложившихся границах и на возведенные на них без согласования с властями постройки².

3. Границы земельных участков, предоставленных гражданам, например, в 60 - 80-е годы, претерпели изменения. Существенным моментом в определении границ занимаемого участка стало то обстоятельство, что при отсутствии спора по границе участка с соседями отпала необходимость обращения в суд. И чтобы зарегистрировать участок, владельцу стало достаточно в правлении своего садоводческого товарищества получить выписку из хозяйственной книги об отсутствии претензий³.

4. Законом был предусмотрен порядок приватизации, разрешающий оформление земельного участка в индивидуальную собственность, и унифицирована процедура приватизации земельных участков в

¹ О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав наследников, а также иных граждан на земельные участки: Федеральный закон от 23 ноября 2007 г. № 268-ФЗ, ст. 3, абз. 4.

² Дачная амнистия 2011. Приватизация земельных участков // URL: <http://www.da.neoidea.ru/page23.html>.

³ Машьянова О.Г. Указ. соч. С. 33.

индивидуальном порядке для всех регионов страны. Кроме того, Закон позволил решить проблемы с определением фактической площади земельного участка: теперь разрешена регистрация права на земельный участок по его фактическим границам, необходимо только согласовать новую площадь участка с соседями¹.

5. Механизм "переоформления прав" (упрощенный порядок приобретения права собственности) граждан на земельные участки сроком не ограничен.

6. Законом отменена норма об однократном бесплатном предоставлении в собственность земельного участка, находящегося на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования. Вместо нее введен принцип бесплатности переоформления прав на земельный участок вне зависимости от того, сколько земельных участков находится на каком-либо праве у того или иного лица².

7. Изменено Законом и оформление прав на недвижимость, расположенную на участке. До принятия Закона строительство дачных домиков, гаражей и хозяйственных построек формально осуществлялось без соответствующего разрешения, а подтвердить право на недвижимость можно было только через суд, поэтому постройки вводили в эксплуатацию задним числом. Стоимость подобной легализации в каждом случае согласовывалась в индивидуальном порядке с органами местного самоуправления³.

Нежилые помещения, в том числе садовые домики, дачи, гаражи и бани, с принятием Закона о дачной амнистии можно регистрировать в декларативном порядке. Объекты недвижимости можно зарегистрировать после заполнения собственником объекта недвижимости соответствующей декларации, а собственником индивидуальных жилых и приусадебных домов - после изготовления технического паспорта. Это кардинальное изменение

¹ Дачная амнистия 2011.

² Звягинцев М. Дачная амнистия: земельные участки // URL: [http:// www.institutra.ru/ blog/ zemlya/ dachnaya-amnistiya-zemelnye-uchastki/](http://www.institutra.ru/blog/zemlya/dachnaya-amnistiya-zemelnye-uchastki/).

³ Дачная амнистия 2011.

позволит легализовать самовольно возведенные строения¹, при этом нет необходимости в получении от органов власти разрешения на строительство и ввод в эксплуатацию объектов недвижимости², а регистрация индивидуальных жилых домов "задним числом" официально разрешена вплоть до марта 2015 г.

Для нового строительства теперь достаточно оформить разрешение на него в органах МСУ, чтобы автоматически получить свидетельство о собственности на готовый дом. По новому Закону зарегистрировать "лишние" сотки и возведенную без разрешения постройку можно в заявительном порядке. В орган регистрации нужно подать документы на право собственности и кадастровый план участка.

8. Законом расширен круг лиц, которые подпадают под так называемую дачную амнистию. Теперь наследники имеют право безвозмездно приобрести право собственности на земельный участок в случае, если наследодатель не оформил участок в собственность или владел участком на праве пожизненного владения, а также в случае, если земельные участки были предоставлены без указания вида права, либо, когда вид права определить невозможно. В этом случае при госрегистрации права собственности необходимо представить: свидетельство о праве на наследство или иной документ, устанавливающий или удостоверяющий право собственности такого гражданина на здание, строение или сооружение; один из документов, устанавливающих или удостоверяющих права гражданина - прежнего собственника здания или сооружения на земельный участок³.

В целом можно заключить, что упрощенный порядок регистрации прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества стал частным

¹ Машьянова О.Г. Указ. соч. С. 34.

² Разъяснения к Федеральному закону от 30 июня 2006 г. № 93-ФЗ "О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества" (Закон о "дачной амнистии") // URL: /http:// www.gov.cap.ru/ hierarhy.asp?page=./ 26/ 17411/ 270853/ 297613.

³ Дачная амнистия 2011.

случае признания права собственности на самовольную постройку в ином (т.е. внесудебном) установленном законом порядке, что, бесспорно, служит обеспечению имущественных потребностей российских граждан.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Проведенное исследование позволило сделать ряд выводов.

1. Категория недвижимости исследовалась российскими дореволюционными цивилистами как экономическая и как юридическая конструкция.

Под недвижимостью в экономическом смысле понимались земля и другие связанные с ней объекты природного и рукотворного происхождения.

Неотъемлемой частью исследований категории экономической недвижимости выступал вопрос о критериях, которыми должны отвечать рукотворные объекты материального мира для признания их недвижимыми вещами. Учитывая отсутствие в дореволюционном российском законодательстве общего (критериального) определения понятия недвижимости, создающего на практике сложности в квалификации конкретных рукотворных объектов материального мира в качестве недвижимых, выработка учеными подходов к указанным критериям имела не только научную, но и практическую ценность.

2. Существующее в законе определение недвижимости должно быть откорректировано. Следовало бы, как представляется, ст. 130 ГК РФ изложить в следующей редакции:

«Статья 130 "Недвижимые и движимые вещи". Недвижимой вещью является данный природой или созданный человеком предмет материального мира, способный быть в обладании, прочно связанный с землей до степени невозможности перемещения без причинения несоразмерного ущерба его назначению.

1. К недвижимым вещам, в частности, относятся: земельный участок, здание (сооружение), объект незавершенного строительства, недвижимый комплекс.

Земельные участки, здания (сооружения), объекты незавершенного строительства, входящие в состав недвижимого комплекса, могут

участвовать в гражданском обороте как самостоятельные объекты только после выведения их из состава недвижимого комплекса путем осуществления государственной регистрации. Законом к недвижимым вещам могут быть отнесены и иные вещи, если они соответствуют признакам, перечисленным в п. 1 настоящей статьи.

2. Вещи, не относящиеся к недвижимым, признаются движимыми вещами. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе.

Подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты подчинены правовому режиму недвижимых вещей за изъятиями, установленными законом».

Считаем, что при изменении формулировки ст. 130 ГК РФ единственным критерием отнесения объектов к недвижимости останется прочная связь с землей. А при возникновении вопросов об объектах, которые не отвечают указанному критерию, но требуют правового режима, сходного с режимом недвижимости, эти объекты будут приравнены к недвижимости в части этого правового режима, но недвижимостью считаться не будут, что будет в полном объеме соответствовать фактическому положению дел.

То есть, основными выводами являются: 1) ст. 130 ГК РФ должна быть приведена в соответствие со ст. 8.1 ГК РФ; 2) признак несоразмерности ущерба назначению объекта недвижимости при его перемещении должен быть удален из закона; 3) признак прочности взаимосвязи объекта недвижимости с землей должен быть преобразован в признак взаимосвязи объекта недвижимости с другой недвижимостью и 4) в законе должен быть закреплен такой признак недвижимости, как прочность взаимосвязи объекта недвижимости с его местом нахождения (местоположением).

3. Авторы Концепции развития законодательства о вещном праве рассматривают помещения, находящиеся в здании, в качестве его части, что принципиально меняет существующий сейчас подход к определению жилого помещения в целом и квартиры, в частности, в качестве объекта прав.

Полагаем, что понятие "квартира в многоквартирном доме" можно сформулировать следующим образом: самостоятельная, функциональная часть многоквартирного жилого дома, состоящая из жилой и нежилой площади и предполагающая право на долю в общем имуществе дома.

4. Не так давно в нашем законодательстве появился новый вид недвижимой вещи - единый недвижимый комплекс (новая статья 133.1 ГК РФ). Под ним понимается совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие), либо расположенных на одном земельном участке, если в ЕГРП зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь. При этом единый недвижимый комплекс рассматривается в качестве единой неделимой недвижимой вещи.

Нововведение в первую очередь призвано упростить проблему оборота и отнесения к недвижимости различных комплексных инфраструктурных объектов (например, объектов энергетики, транспорта, связи, коммунальных объектов и т.д.), которые могут включать в себя множество отдельных объектов, как движимых, так и недвижимых, оформление которых ранее было возможно только путем регистрации прав на отдельные объекты недвижимости, входящие в их состав.

5. Существующие коллизии норм права в гражданском, земельном и ином природоресурсном законодательстве России касаются оформления имущественных прав на природные ресурсы как объекты гражданских прав и регулирования режима рационального использования и сохранения природных ресурсов в имущественном обороте. Основными проблемами остаются:

- вовлечение в имущественный оборот природного ресурса путем формирования и государственного учета - природного объекта недвижимости как категории гражданского права, обладающего

индивидуально-определенными признаками (кадастровый учет и регистрация природного объекта недвижимости);

- юридическое оформление вещных прав посредством осуществления государственного признания и подтверждения вещных прав на сформированный природный объект недвижимости и сделок с ним (государственная регистрация прав на природные объекты недвижимости и сделок с ними);

- формирование и учет режимобразующих обременений земельных участков и установление ограничений прав на них ввиду особой важности режима использования объектов недвижимости.

Исследование правовой природы возникновения и развития системы признания и подтверждения вещных прав на природные объекты недвижимости в Российской Федерации, анализ законодательства, регулирующего сферу данных правоотношений, показывают, что выявленные проблемы разрешаемы путем устранения правовых коллизий в действующем законодательстве и закрепления в Гражданском кодексе РФ правовых норм, регулирующих отношения по поводу всех имущественных прав на природные объекты недвижимости, правового признания и подтверждения возникающих и изменяющихся вещных прав на них.

6. Анализ законодательства показывает, что приоритет в установлении правил гражданского оборота природных объектов недвижимости принадлежит нормам Гражданского кодекса РФ, который осуществляется на основе конкретного вещного права, вбирающего в себя как правовой режим этого вида недвижимости, так и условия (причины) возможных обременений и ограничений права на определенный природный объект недвижимости. Таким образом, содержанию правоотношений на природные объекты недвижимости присущ гражданско-правовой порядок реализации имущественных прав, основанный на учете таких признаков, как целевое назначение, разрешенное использование, наличие недвижимости, прочно связанной с природным объектом недвижимости. Имущественные

отношения по поводу природных объектов недвижимости являются предметом гражданского права, так как они строятся на началах диспозитивности, равенства, имущественной самостоятельности участников гражданских отношений. В результате данных отношений у участников возникает комплекс вещных и обязательственных прав на природные объекты недвижимости, с гражданско-правовыми способами защиты этих прав. Поэтому правовые нормы, регулирующие имущественные отношения по поводу признания и подтверждения прав на природные объекты недвижимости, имеют гражданско-правовую природу независимо от того, закреплены ли они в гражданском, земельном или ином природоресурсном законодательствах.

7. Тем не менее следует отметить, что характерный для действующего законодательства разброс гражданско-правовых норм о правах на природные ресурсы как объекты недвижимого имущества в земельном и ином природоресурсном законодательствах негативно влияет на оформление вещных и обязательственных прав на природные объекты недвижимости. В связи с этим представляется логичным вывод о необходимости консолидации в Гражданском кодексе РФ правовых норм, определяющих условия и порядок вовлечения в гражданско-правовой оборот природных объектов недвижимости, систему вещных и обязательственных прав на них, условия ограничений и обременений этих прав. Целесообразно закрепить в Гражданском кодексе РФ четкий перечень прав и ограничений прав, возникающих на основе учтенных обременений режимобразующих объектов, которые подлежат правовому признанию и закреплению путем государственной регистрации, что даст возможность не только обеспечить защиту вещных и иных прав, которыми обладает участник правоотношений, но и обеспечить безопасность жизнедеятельности людей и сохранение природного объекта недвижимости. Кроме того, необходима и оптимизация функционирования института признания и подтверждения прав на недвижимость путем утверждения единых гражданско-правовых принципов

8. Действующее законодательство предусматривает два способа создания нового объекта недвижимости. Первый предусмотрен Градостроительным кодексом РФ (далее-ГрК), который представляет для застройщика своего рода "полосу препятствий". Нужно получить земельный участок, провести инженерные изыскания, разработать проектную документацию, пройти государственную экспертизу проектной документации, получить разрешение на строительство, акт ввода объекта в эксплуатацию и, наконец, зарегистрировать право на вновь созданный объект недвижимости. По данным экспертов Всемирного банка, Россия занимает 182-е место из 183 по уровню сложности, стоимости и срокам согласования строительных процедур и документации. Второй способ создания нового объекта недвижимости, предусмотренный Гражданским кодексом РФ, - признание права собственности на самовольную постройку.

9. Строительство как процесс создания объектов недвижимости и реконструкция как процесс внесения изменений в параметры имеющихся объектов недвижимого имущества порождают объемный и сложный комплекс отношений, регламентируемых различными отраслями российского права.

Гражданское законодательство, регулирующее исполнение строительно-монтажных работ, тесно взаимосвязано с законодательными актами других отраслей российского права: административного и финансового, земельного и экологического, предпринимательского и коммерческого. Столь интенсивное (возможно, избыточное) создание значительного нормативно-правового массива неизбежно привело к ряду коллизий и противоречий между правовыми нормами, регулируемыми правовой режим создания и реконструкции различных объектов недвижимости.

10. Необходимо установить особый порядок нотариального оформления наследственных прав на недвижимость, так как проведенный анализ судебной практики показал, что именно недвижимость чаще всего

выступает предметом судебных споров, возникающих по поводу наследства.

Представляется целесообразным предусмотреть право и обязанность нотариуса при оформлении наследственных прав на недвижимое имущество получать сведения о неизменности объекта, права на который зарегистрированы в ЕГРП. В такой проверке нуждаются и объекты, права на которые возникают без регистрации. В этом случае сравнению подлежат фактические данные об объекте и данные, указанные в документах, свидетельствующих о возникновении права, - договорах, свидетельствах о праве на наследство, справках кооперативов. Такие сведения по запросу нотариуса могли бы представлять кадастровые инженеры на платной основе.

И в завершении исследования особо необходимо отметить, что реализация сложившейся тенденции к взаимосогласованности прав на объекты недвижимого имущества возможна путем предоставления права собственнику земельного участка добиваться признания права собственности на возведенную другим лицом самовольную постройку с компенсацией соответствующих затрат. В целом законодательство должно содержать более разнообразные варианты признания субъективных вещных прав на самовольную постройку в отличие от правил, закрепленных действующей редакцией ст. 222 ГК РФ.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

Нормативные правовые акты

1. Конституция РФ (принята всенародным голосованием) 12.12.1993г. (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ) // Российская газета. – № 7. – 21.01.2009.
2. Основы законодательства Российской Федерации о нотариате от 11.02.1993 № 4462-1 // ВСНД и ВС РФ. 1993. № 10. Ст. 357.
3. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ // СЗ РФ. 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 16.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая от 30.11.1994 № 51-ФЗ // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
5. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть вторая от 26.01.1996 № 14-ФЗ // СЗ РФ. 1996. № 5. Ст. 410.
6. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ // СЗ РФ. 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 14.
7. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ // СЗ РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.
8. Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 № 201-ФЗ // СЗ РФ. 2006. № 50. Ст. 5278.
9. Семейный кодекс Российской Федерации от 29.12.1995 № 223-ФЗ // СЗ РФ. 1996. № 1. Ст. 16.
10. Федеральный закон от 30.12.2012 № 302-ФЗ "О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" // СЗ РФ. 2012. № 53 (ч. 1). Ст. 7627.
11. Федеральный закон РФ от 19 июля 2011 г. № 246-ФЗ "Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в

федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ" // СЗ РФ. 2011. № 30 (ч. 1). Ст. 4594.

12. Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" // СЗ РФ. 1997. № 30. Ст. 3594.

13. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" // СЗ РФ. 2007. № 31. Ст. 4017.

14. Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" // СЗ РФ. 1998. № 29. Ст. 3400.

15. Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" // СЗ РФ. 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 40.

16. Указ Президента РФ от 18.07.2008 № 1108 "О совершенствовании Гражданского кодекса Российской Федерации" // СЗ РФ. 2008. № 29 (ч. 1). Ст. 3482.

17. Постановление Правительства РФ от 17.09.2001 № 675 "О Федеральной целевой программе "Жилище" на 2002 - 2010 годы" // СЗ РФ. 2001. № 39. Ст. 3770.

18. Постановление Правительства РФ от 17.12.2010 № 1050 "О Федеральной целевой программе "Жилище" на 2011 - 2015 годы" // СЗ РФ. 2011. № 5. Ст. 739.

19. Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции" // СЗ РФ. 2006. № 6. Ст. 702.

20. Распоряжение Правительства РФ от 29.07.2013 № 1336-р "Об утверждении Плана мероприятий ("дорожной карты") "Совершенствование правового регулирования градостроительной деятельности и улучшение предпринимательского климата в сфере строительства" // СЗ РФ. 2013. № 32.

Ст. 4329.

21. Концепция развития гражданского законодательства // ВВАС РФ. 2009. № 11.

22. Концепция развития гражданского законодательства о недвижимых вещах. Принята на заседании Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства 15.12.2003 (протокол № 18) // Портал российского частного права: <http://www.privlaw.ru/dex.phpd=24>.

23. Концепция совершенствования общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации. Разработана Советом при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства // Портал российского частного права: <http://www.privlaw.ru/index.php?sectiod=24>.

24. Послание Президента РФ Федеральному Собранию РФ от 16.05.2015 // Российская газета. 2015. 17 мая.

25. Проект Федерального закона № 47538-6 "О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации" // СПС "КонсультантПлюс".

Судебная практика

1. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 02.07.2009 № 14 "О некоторых вопросах, возникших в судебной практике при применении Жилищного кодекса Российской Федерации" // БВС РФ. 2009. № 9.

2. Постановление Пленума ВАС РФ от 11.07.2011 № 54 "О некоторых вопросах разрешения споров, возникающих из договоров по поводу недвижимости, которая будет создана или приобретена в будущем" // ВВАС РФ. 2011. № 9.

3. Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля

2010 г. "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав" // СПС "КонсультантПлюс".

4. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 № 9 "О судебной практике по делам о наследовании" // СПС "КонсультантПлюс".

5. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 16.02.2001 № 59 "Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" // ВВАС РФ. 2001. № 4.

6. Определение Верховного Суда РФ от 11 декабря 2007 г. № 4-В07-126. Когда по возмездному договору имущество приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, собственник вправе обратиться в суд в порядке статьи 302 Гражданского кодекса РФ с иском об истребовании имущества из незаконного владения лица, приобретшего это имущество (виндикационный иск) // СПС "КонсультантПлюс".

7. Определение Верховного Суда РФ от 27.01.2011 № КАС10-710 об оставлении без изменения решения Верховного Суда РФ от 11.11.2010 № ГКПИ10-1213 // СПС "КонсультантПлюс".

8. Определение ВАС РФ от 01.03.2012 № ВАС-1724/12 по делу № А70-1997/2011 // СПС "КонсультантПлюс".

9. Определение ВАС РФ от 05.08.2011 № ВАС-10009/11 по делу № А75-5514/2010 // СПС "КонсультантПлюс".

10. Определение ВАС РФ от 09.07.2010 № ВАС-8506/10 по делу № А55-7237/2008 // СПС "КонсультантПлюс".

11. Постановление ФАС Московского округа от 12.07.2013 по делу № А40-77593/09-136-593 // СПС "КонсультантПлюс".

12. Постановление ФАС Поволжского округа от 06.03.2013 по делу № А55-5075/2009 // СПС "КонсультантПлюс".

Специальная литература

1. Алексеев В.А. Концепция государственной регистрации прав на недвижимость в Российской Федерации: Монография. М., 2011. 334 с.
2. Алексеев В.А. Недвижимое имущество как предмет сделки // Нотариус. 2013. № 1. С. 44 - 48.
3. Ахметьянова З.А. К вопросу об объектах права собственности // Юрист. 2013. № 23. С. 25 - 26.
4. Бирюкова Н.В. Природные объекты недвижимости: обоснование выделения природных ресурсов как особых объектов гражданского права в составе недвижимого имущества // Российская юстиция. 2014. № 8. С. 19 - 22.
5. Бирюкова Н.В. Государственная регистрация на природные ресурсы как объекты недвижимости: проблемы теории и практики // Вестник Саратовской государственной академии права. 2009. № 1. С. 161 - 164
6. Боголюбов С.А. Земельное законодательство и концепция развития гражданского законодательства // Журнал российского права. 2010. № 1. С. 25 - 26.
7. Васильев И. Новейшее руководство к познанию российских законов. М., 1827. Ч. II. URL: <http://www.knigafund.ru/books/40065/read> (дата обращения: 14.12.2015).
8. Витрянский В.В. Пути совершенствования законодательства о недвижимом имуществе // Хозяйство и право. 2013. № 6. С. 16 - 20.
9. Грицкова Ю.В. Правовое регулирование предоставления и изъятия земельных участков в целях развития застроенных территорий: Дис. ... канд. юрид. наук. М., 2009.
10. Горбачев С.Г. Правовая природа договора участия в долевом строительстве объектов недвижимости и его место среди иных видов договоров // Адвокат. 2008. № 4. С. 55 - 59.

11. Гражданское право: Учебник: В 4 т. / Отв. ред. Е.А. Суханов. 3-е изд., перераб. и доп. М., 2014. Т. 3: Обязательственное право. 732 с.
12. Гришаев С.П. Комментарий к Федеральному закону от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (постатейный) // СПС "КонсультантПлюс".
13. Гонгало Б.М. Жилое помещение - объект недвижимости (краткое вступление к большой дискуссии) // Семейное и жилищное право. 2007. № 2. С. 2 - 5.
14. Диденко А.Г. Гражданское право. Общая часть: Курс лекций. Алматы: Нур-Пресс, 2006. 550 с.
15. Дмитриев М.А. Недвижимые вещи как объекты гражданских прав // Нотариус. 2013. № 5. С. 22 - 25.
16. Ершов О.Г. Договор участия в долевом строительстве в системе гражданско-правовых договоров // Нотариус. 2007. № 2. С. 25 - 26.
17. Ершов О.Г. Строительные сервитуты // Право и экономика. 2013. № 1. С. 77 - 83.
18. Ермакова А.В. Исследование проблем квалификации рукотворных объектов в качестве экономической недвижимости в российской дореволюционной цивилистике // Вестник Пермского Университета. Сер.: Юридические науки. 2014. Вып. 2(24). 758 с.
19. Ефанов И.А. Ограничения и обременения прав на использование природных объектов в Российской Федерации // Российское общество: цивилизационные горизонты трансформации (юридические аспекты): Сборник научных трудов. 2008. 816 с.
20. Законы гражданские (Свод законов, т. X, ч. 1): Практ. и теорет. коммент. / Под ред. А.Э. Вормса, В.Б. Ельяшевича. Вып. 2. М.: Тип. П.П. Рябушинского, 1913. URL: <http://www.knigafud.ru/books/24901/read> (дата обращения: 14.12.2015).

21. Зарубин А.В. и др. Гражданско-правовые способы защиты права собственности на недвижимость: Научно-практическое пособие по применению гражданского законодательства / Под общ. ред. В.Н. Соловьева; науч. ред. С.В. Потапенко. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Юрайт, 2012. 677 с.
22. Кранихфельд А. Начертание российского гражданского права в историческом его развитии, составленное для Императорского училища правоведения. СПб., 1843. URL: <http://www.knigafund.ru/books/40322/read> (дата обращения: 14.12.2015)
23. Калининченко Т.Г. Нотариальное право и процесс в Российской Федерации: теоретические вопросы развития: Монография. М., 2012.
24. Киселев С.В. Земля и строение как единый объект недвижимости (на примере европейских стран) // Правовое регулирование рынка недвижимости. 2015. № 1. С. 88 - 96.
25. Коведяев С.В. Возникновение права собственности на объект строительства в договорах строительного подряда // Юрист. 2011. № 2. С. 44 – 51.
26. Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе / Совет при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства; Исслед. центр частного права; Под общ. ред. В.В. Витрянского, О.М. Козырь, А.А. Маковской. М.: Статут, 2014. 669 с.
27. Ласкина Н.В. Капитальный ремонт, реконструкция, переустройство и перепланировка объектов недвижимости: юридические аспекты // СПС "КонсультантПлюс".
28. Манасян Г.В. Проблемы договора о развитии застроенной территории. Краснодар, 2010. 438 с.
29. Макаров О.В. Недвижимость как объект гражданских правоотношений: сущность и характерные черты // Нотариус. 2014. № 5. С. 9 - 12.
30. Новиков К.А. Понятие недвижимого имущества в гражданском законодательстве // Вестник ВАС РФ. 2014. № 5. С. 4 - 12.

31. Нагаев Р.Т. Недвижимость (Землеустройство. Градостроительство и Экономика): Терминологический словарь. Казань, 2000. 329 с.
32. Объекты гражданских прав: Постатейный комментарий к главам 6, 7 и 8 Гражданского кодекса РФ / В.В. Андропов, Б.М. Гонгало, П.В. Крашенинников / Под ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статут, 2009. 224 с.
33. Писков И.П. К вопросу о понятии недвижимости в российском праве // Проблемы развития частного права: Сб. статей к юбилею В.С. Ема / Отв. ред. Е.А. Суханов, Н.В. Козлова. М.: Статут, 2011. 559 с.
34. Поднавозова Ю.В. Правовое значение договора о развитии застроенной территории: дефиниции, коллизии, перспективы применения // Вестник Саратовской государственной академии права. 2009. № 2. С. 41 – 51.
35. Право собственности: актуальные проблемы / Отв. ред. В.Н. Литовкин, Е.А. Суханов, В.В. Чубаров; Ин-т законодательства и сравнительного правоведения. М., 2008. 599 с.
36. Свод законов Российской империи / Под ред. И.Д. Мордухай-Болтовского. СПб.: Рус. кн. т-во "Деятель", 1912. Т. X. URL: <http://www.civil.ru/reprint/books/211/35.html> (дата обращения: 14.12.2015).
37. Сидорова Т.Э. Реализация принципа свободы договора в торговом обороте // Коммерческое право: актуальные проблемы и перспективы развития: Сборник статей к юбилею Б.И. Пугинского. М., 2011. 700 с.
38. Ситдикова Л.Б. Эффективность действия норм в гражданском праве России (на примере предложения о введении обязательного нотариального удостоверения сделок с недвижимостью) // Нотариус. 2013. № 5. С. 15 - 17.
39. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. 4-е изд., перераб., доп. М., 2008.
40. Споры о будущей недвижимости - дело прошлого? (комментарии экспертов) // Закон. 2011. № 9. С. 44 – 51.
41. Стрембелев С.В. Вещно-правовой эффект реконструкции зданий // Вестник гражданского права. 2010. № 3. С. 66 – 76.
42. Сулейменов М.К. Гражданское право как наука: проблемы теории и

практики // Гражданское право как наука: проблемы истории, теории и практики: Материалы Междунар. науч.-практ. конф. (в рамках Ежегодных цивилистических чтений), посвященной 70-летию М.К. Сулейменова (Алматы, 29 - 30 сентября 2011 г.). Алматы, 2012. 655 с.

43. Суханов Е.А. О понятии недвижимости // Проблемы реформирования Гражданского кодекса России: Избранные труды 2008 - 2012 гг. М.: Статут, 2013. 416 с.

44. Стародумова С.Ю. Возникновение и осуществление права собственности граждан на земельные участки: Дис. ... канд. юрид. наук. Саратов, 2010. 204 с.

45. Стародумова С.Ю. К вопросу о признаках недвижимых вещей // Актуальные проблемы российского законодательства: Сб. статей. Вып. 8. М.: Издательско-торговая корпорация "Дашков и Ко", 2014. 427 с.

46. Суханов Е.А. О понятии недвижимости // Проблемы реформирования Гражданского кодекса России: Избранные труды 2008 - 2012 гг. М.: Статут, 2013. 416 с.

47. Тикк О.К. Проблемы правового статуса намывных территорий // Закон. 2007. № 1. С. 44 – 53.

48. Тихомирова Л.В. Юридическая энциклопедия / Под ред. М.Ю. Тихомирова. М., 1997. 877 с.

49. Тресцова Е.В. Актуальные проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Правоведение. 2014. № 2. С. 25 – 30.

50. Трубецкой Е.Н. Лекции по энциклопедии права. На правах рукописи. М.: Тип. А.И. Мамонтова, 1917. URL: <http://www.civil.consultant.ru/reprint/books/112/> (дата обращения: 14.12.2015).

51. Тужилова-Орданская Е.М. Теоретические проблемы защиты прав на недвижимость в гражданском праве России: Автореф. дисс. ... д-ра юрид. наук. М., 2007. 201 с.

52. Файзрахманова Я.И. Проблемы, возникающие в процессе развития

застроенных территорий // В мире научных открытий. 2011. № 32 (15). С. 44 – 51.

53. Федорова Л.В. Правовое регулирование приватизации недвижимых объектов культурного наследия: Монография. М., 2012. 446 с.

54. Филиппова Е.С. Проблемы реализации приоритетного национального проекта "Доступное и комфортное жилье - гражданам России" // Законодательство и экономика. 2006. № 8. С. 71 – 81.

55. Хаскельберг Б.Л. Договор о долевом участии в строительстве: вопросы судебно-арбитражной практики // Гражданское законодательство Республики Казахстан. Астана, 2002. Вып. 14. 744 с.

56. Хоменко А.Б. Сущность правового регулирования инвестиций на строительство объектов недвижимости // Законодательство и экономика. 2010. № 1. С. 44 – 51.

57. Чикобава Е.М. Проблемы понятия объекта недвижимости // Правовые вопросы недвижимости. 2015. № 2. С. 24 - 28.

58. Чефранова Е.А., Певницкий С.Г. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним: Правовые основы: Учебное пособие. 3-е изд., испр. и доп. М., 2009. 438 с.

59. Чубаров В.В. Правовой режим нежилого помещения как самостоятельного объекта недвижимости // Право и экономика. 2013. № 3. С. 41 - 47.

60. Чубаров В.В. Вопросы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Проблемы современного гражданского права: Сборник статей. М., 2000. 844 с.

61. Шеметова Н.Ю. Определение недвижимого имущества в России: экономические предпосылки и правовые подходы // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2014. № 7. С. 14 - 28.

62. Щенникова Л.В. Цивилистические записки о недвижимом имуществе // Гражданское законодательство. Статьи. Комментарии. Практика. Вып. 42 / Под ред. А.Г. Диденко. Алматы: Раритет, 2013. 1120 с.