

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

ЮРИДИЧЕСКИЙ ИНСТИТУТ

КАФЕДРА ГРАЖДАНСКОГО ПРАВА И ПРОЦЕССА

**ОБЪЕКТЫ НЕДВИЖИМОСТИ: ПОНЯТИЕ И ВИДЫ В
ГРАЖДАНСКОМ ПРАВЕ РОССИИ**

Магистерская диссертация
обучающегося по магистерской программе «Гражданское право,
семейное право, международное частное право»
очной формы обучения, группы 01001611
Придатко Екатерины Александровны

Научный руководитель:
к.ю.н., доцент
Цуканова Е.Ю.

Рецензент:
доцент кафедры гражданского права и
процесса юридического факультета
БУКЭП, к.ю.н., доцент
Побережная И.Ю.

Белгород 2018

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	3
ГЛАВА 1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ПО СОВРЕМЕННОМУ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ РОССИИ	13
§1. Этапы развития законодательства о недвижимости в постсоветской России.....	13
§2. Проблемы определения понятия "недвижимое имущество".....	22
§3. Новый реестр недвижимости: единый и достоверный	30
ГЛАВА 2. ВИДЫ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	42
§1. Правовой режим земельного участка и участка недр как объектов недвижимости.....	42
§2. Понятие и признаки апартаментов как объекта недвижимости.....	54
§3. Проблемные вопросы определения правового статуса машино-места как объекта недвижимости	60
§4. Место трансграничных объектов в системе объектов недвижимости	66
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	76
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	83

ВВЕДЕНИЕ

В современных условиях проводимой реформы гражданского законодательства большое значение приобретает единообразное использование терминологического аппарата гражданско-правовой отрасли. Оно позволяет единообразно применять соответствующие гражданско-правовые институты и нормы в гражданском обороте. Для оборота недвижимого имущества это замечание также актуально.

Недвижимость всегда имела одно из самых важных значений, как для отдельно взятого лица, так и для общества в целом. Со времен Рима объекты недвижимости подчинялись особому правовому режиму, заключающемуся в том числе в специальном порядке приобретения права собственности на такие объекты. Современное законодательство также устанавливает для объектов недвижимого имущества специальный правовой режим, основными особенностями которого являются необходимость государственной регистрации прав и сделок с недвижимостью, специальный срок приобретательной давности, специальный порядок признания права собственности на бесхозяйную недвижимую вещь и др. Вместе с тем правовое положение каждого из видов объектов недвижимого имущества: участков недр, земельных участков, зданий, сооружений, имеет свои особенности, присущие только данному виду объектов. 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 определения правового статуса недвижимости. С учетом исторической традиции национального законодательства и зарубежного опыта были исследованы различные концепции понимания объекта недвижимого имущества.

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

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

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

- 1) рассмотрение эволюционного процесса формирования правового статуса недвижимости в России;
- 2) изучение понятия "недвижимость" в современном отечественном законодательстве;
- 3) определение перечня признаков недвижимости;
- 4) изучение особенностей правового регулирования некоторых видов недвижимого имущества.

Нормативную основу настоящего исследования составили Конституция РФ, Гражданский кодекс РФ, Земельный 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.П. Сергеев, О.Ю. Скворцов, 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 определения перечня признаков недвижимости. Кроме этого, в работе приведен ряд теоретических выводов и практических рекомендаций по совершенствованию действующего законодательства.

На защиту выносятся следующие положения:

1. Несмотря на то, что гражданское право РФ традиционно относится

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

к романо-германской правовой системе, недвижимость в российском законодательстве ограничивается материальными объектами права (вещами) и не включает в себя вещные права на недвижимость и вещные иски, в отличие от законодательств некоторых зарубежных стран, например, Германии, Франции, Италии, Испании и др., где к недвижимости могут быть отнесены и другие виды имущества, включая имущественные права.

2. Понятие "недвижимое имущество" включает в себя понятия "недвижимость" и "недвижимая вещь". В свою очередь, понятие "недвижимая вещь" шире понятия "недвижимость", поскольку включает в себя как объекты живой природы, так и объекты, созданные руками человека, и получается следующая очередность понятий: "недвижимое имущество" - "недвижимая вещь" - и более узкое понятие "недвижимость". На основании этого можно сделать вывод, что в ч. 1 ст. 130 ГК РФ нарушена последовательность содержащихся в ней понятий. 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».

3. В современном российском законодательстве в сфере недвижимости не содержится ответа на вопрос, что такое недвижимая вещь. Статья 130 ГК РФ не дает ответа на упомянутый вопрос. Подходы судов к решению данной проблемы, сложившиеся в судебной практике, являются формальными и приводят к вынесению неправосудных решений. ЕГРП не является достоверным в отношении сведений о квалификации объекта как недвижимости. Отнесение объекта к категории движимых или недвижимых вещей является вопросом права, который должен разрешаться судом.

Подход Высшего Арбитражного Суда РФ, связанный с установлением наличия у объекта признака неразрывной связи с землей (ст. 130 ГК РФ),

позволил исправить типичные ошибки, которые допускаются судами при квалификации объекта в качестве недвижимой вещи.

4. Анализ существующих классификаций объектов недвижимости позволяет отметить следующее:

- ключевым фактором для квалификации определенного объекта в качестве недвижимой вещи является его соответствие критерию, указанному в части 1 статьи 130 ГК РФ, - невозможность перемещения вещи без несоразмерного ущерба ее назначению (прочная связь с землей);

- на сегодняшний день российское гражданское законодательство не содержит конкретных рекомендаций, согласно которым можно установить, какая именно связь с землей является достаточной для признания объекта недвижимой вещью (учитывая техническую возможность физического перемещения капитальных зданий и сооружений без причинения какого-либо ущерба их назначению);

- с учетом сложившейся судебной практики, когда встает вопрос о том, является ли спорный объект недвижимой вещью, недостаточно установления у него только одного признака неразрывной связи с землей. Необходимо также установить еще один немаловажный критерий: что именно представляет собой данный объект - самостоятельную вещь или же вспомогательную, составную часть другой недвижимой вещи. Вопрос о том, является ли конкретная вещь недвижимой, должен разрешаться с учетом назначения этой вещи и обстоятельств, связанных с ее созданием;

- перечень вещей, которые законодатель относит к недвижимым, перечислен в ч. 1 ст. 130 ГК РФ, он является открытым. Земельные участки и участки недр относятся к недвижимым вещам в силу своих природных свойств, но относятся ли все остальные объекты к недвижимым вещам, которые прочно связаны с землей и перемещение которых без несоразмерного ущерба невозможно? Как показывает правоприменительная и судебная практика, при решении данного вопроса возникают различные коллизии. На данный момент при отнесении того или иного объекта к

недвижимой вещи недостаточно только одного признака, указанного в ч. 1 ст. 130 ГК РФ. В этой связи считаем, что следует включить в норму дополнительный квалифицирующий признак недвижимой вещи - как самостоятельной вещи (главной вещи).

5. Новшеством является ведение ЕГРН в электронном виде (за исключением реестровых дел), при том, что кадастр недвижимости и ЕГРП ранее велись как на электронных, так и на бумажных носителях. Введение новой процедуры регистрации одновременно обусловило возможность регистрации новых объектов недвижимости, подлежащих учету: машино-места и единого недвижимого комплекса.

6. Анализ теоретических разработок и действующего законодательства относительно соотношения земли и недр как объектов недвижимости позволяет сделать ряд выводов:

- земля и недра являются самостоятельными объектами права собственности; критериями разграничения земли и недр как объектов права являются цель и способ использования пространства земной толщи: в случае добычи ресурсов недр, использования подземного пространства в публичном интересе необходимо говорить об использовании недр, при ином способе использования подземного пространства - об использовании земли;

- самостоятельным объектом отношений в сфере недвижимости (объектом недвижимости) является именно земельный участок; право собственности на земельный участок в его границах распространяется на все, что находится над и под поверхностью этого участка, если иное не предусмотрено специальными законами и не нарушает прав других лиц;

- участок недр не является объектом недвижимости; специфический правовой режим недр связан непосредственно со свойствами, способными удовлетворить потребности лиц, обусловленными наличием соответствующих природных ресурсов в них.

8. Проблема неопределенности правового статуса у апартаментов требует скорейшего разрешения. Проанализировав действующее

законодательство и рынок недвижимости, стало очевидно противоречие между теорией и практикой. То понятие, которым в законодательстве обозначаются апартаменты, совершенно не соответствует тому объекту, который продается и покупается гражданами. Представляется, что разрешение проблемы возможно путем закрепления апартаментов в перечне объектов жилых помещений. С одной стороны, это обяжет застройщиков соблюдать необходимые при строительстве жилья требования, а с другой стороны позволит гражданам-собственникам в полной мере осуществлять свои правомочия.

9. Отличительными признаками и особенностями машино-места являются:

- это часть здания или сооружения, предназначенная для размещения транспортных средств;
- полное или частичное отсутствие строительной или иной ограждающей конструкции;
- определение границ такого объекта посредством нанесения на поверхность пола или кровли разметки (краской, с использованием наклеек или иными способами);
- особый порядок государственного кадастрового учета.

10. Собственник машино-места имеет право распоряжаться своим имуществом свободно, в том числе и отчуждать его, поскольку в связи с недавними изменениями в Гражданском кодексе машино-место признано самостоятельным объектом недвижимости. Таким образом, собственник не обязан при продаже своего машино-места учитывать мнение других собственников машино-мест в паркинге и предоставлять им преимущественное право покупки. В противном случае нарушаются его права собственника, гарантированные Конституцией Российской Федерации и уточненные в Гражданском кодексе РФ.

11. Трансграничные объекты характеризуются совокупностью следующих признаков: а) представляют собой искусственно созданные

объекты материального мира, обладающие утилитарными свойствами (функциональным назначением); б) находятся в физической и юридической связи с земельными участками, на которых располагаются, в результате чего могут обладать признаками, присущими недвижимому имуществу; в) расположены и проходят по территории двух и более государств, где действует своя юрисдикция, либо по территории, не подпадающей под юрисдикцию государств в принципе (нейтральные воды, пограничные нейтральные территории).

11. Отнесение трансграничных объектов к недвижимым вещам зависит от законодательства государства, через территорию которого настоящие объекты проходят, что, в свою очередь, приводит к крайне неоднозначным выводам. К примеру, трансграничный объект, проходящий через территорию России, Германии и Франции, может одновременно как обладать признаками вещи, так и не обладать. В России и Франции трансграничный будет считаться самостоятельным объектом гражданских прав и отнесен к имуществу недвижимому. Тот же объект, проходящий через территорию Германии, не может быть признан отдельным объектом недвижимости. Этот объект будет рассматриваться как существенная составная часть земельного участка, так как принцип приращивания установлен в императивном порядке.

Тем самым одна единая и неделимая вещь, проходящая через территорию, где действует юрисдикция различных государств, может одновременно выступать в качестве отдельного объекта недвижимости и составной части другой вещи, как следствие, подпадать под различные правовые режимы одновременно. Подобное положение не может быть описано иначе как недопустимое. Один объект не может одновременно рассматриваться в разных юридических аспектах и обладать отличным правовым наполнением, так как это сделает невозможным точное определение содержания субъективных прав, возникающих относительно трансграничного объекта. Здесь также возникают сложности при

определении способов юридической защиты нарушенных прав, порядка отчуждения и передачи прав на имущество, определения объема прав и обязанностей обладателя вещи, несения рисков, а также определения оснований возникновения и прекращения прав.

12. Таким образом, некоторый анализ правовой природы трансграничных объектов позволяет сделать вывод о том, что они являются полноценным объектом гражданских прав в виде неделимой вещи, обладающей прочной связью с земельным участком и свойствами вещи, недвижимой по природе. Однако трансграничный объект, несмотря на то, что располагается на территории различных государств, должен признаваться единым объектом гражданских прав по причине функционального значения. Для трансграничного объекта как вещи должен быть введен единый правовой режим. Вместе с тем на уровне только законодательства отдельного взятого государства решить эту задачу не представляется возможным. Решение настоящей проблемы мыслится исключительно в области международного нормотворчества и принятия единого акта (конвенции).

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», «Земельное право» и иных специальных дисциплин.

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

1. Цуканова Е.Ю., Придатко Е.А. Машино-место как новый объект недвижимости в гражданском праве Российской Федерации // Правовая

политика и правовая жизнь. Саратовский филиал Федерального государственного бюджетного учреждения науки Института государства и права Российской академии наук (Саратов). 2017. С. 73-77 (из перечня ВАК).

2. Цуканова Е.Ю., Придатко Е.А. К вопросу правового статуса апартаментов как объекта недвижимости // Журнал «Научные ведомости БелГУ». Серия «Философия. Социология. Право». №24 (273). Выпуск 42. – 2017. С.137-142 (из перечня ВАК).

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

ГЛАВА 1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ ПО СОВРЕМЕННОМУ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ РОССИИ

§1. Этапы развития законодательства о недвижимости в постсоветской России

Законодательство советского периода базировалось на исключительности государственной собственности на объекты недвижимости, недопустимости ее гражданского оборота, бесплатности землепользования. Оно опиралось главным образом на императивный метод правового регулирования. Этими обстоятельствами определялась не только специфичность данной отрасли, но и неприменимость в то время норм гражданского законодательства к ряду правоотношений. Понятие же "недвижимость" в советский период вообще отсутствовало как в законодательстве, так и в экономической теории и хозяйственной деятельности.

Формирование новой системы законодательных актов, регулирующих вопросы использования и оборота недвижимости и базирующихся на принципиально иных подходах, произошло в несколько этапов. Причем такая последовательность, с одной стороны, была закономерна (с учетом масштаба обновления массива законодательных норм и радикальности изменений). С другой стороны, ряд политических и субъективных факторов повлиял на то, чтобы процесс обновления законодательства оказался более долгим, чем изначально предполагалось, и на некоторых этапах приобретал весьма специфичные качества.

Первым этапом стало принятие в 1990 - 1991 годах законов, которые положили начало трансформации законодательства советского периода¹.

¹ Законы РСФСР от 15 декабря 1990 г. N 423-1 "Об изменениях и дополнениях Конституции (Основного Закона) РСФСР"; от 22 ноября 1990 г. N 348-1 "О крестьянском

Тогда были законодательно введены многообразие форм собственности на землю, платность землепользования, а в ограниченных случаях также и возможность приватизации земли и ее гражданского оборота. Эти законы во многом носили переходный характер, что проявилось, например, в том, что, предусматривая отказ от исключительности государственной собственности на землю, они не содержали механизмов массовой приватизации земель (которая позволила бы привести к сопоставимости по объему площадей государственной и частной земли, а затем и к гражданскому обороту земель).

Уже тогда земельные участки и все, что прочно с ними связано (здания, сооружения, предприятия, иные имущественные комплексы, многолетние насаждения), были отнесены к недвижимому имуществу¹.

На втором этапе (1992 - 1993 годы) ключевые решения по развитию земельного законодательства содержались в актах Президента и Правительства Российской Федерации². На основании таких актов был осуществлен переход от декларативного допущения частной земельной собственности к ее реальному возникновению, причем в значительных масштабах. Это было реализовано в ходе реорганизации сельскохозяйственных предприятий и массовой приватизации используемых ими сельскохозяйственных угодий (путем наделения сельских жителей земельными долями). Также Президент Российской Федерации своим указом подтвердил, что земельные участки и все, что прочно с ними связано,

(фермерском) хозяйстве"; от 23 ноября 1990 г. N 374-1 "О земельной реформе"; Земельный кодекс РСФСР от 25 апреля 1991 г. N 1103-1 // СПС "КонсультантПлюс".

¹ Основы гражданского законодательства Союза ССР и республик от 31 мая 1991 г. N 2211-1. Ст. 4 // СПС "КонсультантПлюс".

² См.: Указы Президента Российской Федерации от 27 декабря 1991 г. N 323 "О неотложных мерах по осуществлению земельной реформы в РСФСР"; от 2 марта 1992 г. N 213 "О порядке установления нормы бесплатной передачи земельных участков в собственность граждан" // СПС "КонсультантПлюс"; Постановления Правительства Российской Федерации от 29 декабря 1991 г. N 86 "О порядке реорганизации колхозов и совхозов"; от 4 сентября 1992 г. N 708 "О порядке приватизации и реорганизации предприятий и организаций агропромышленного комплекса" // СПС "КонсультантПлюс"; и др.

относятся к недвижимости¹. Но в вопросах оборота земельных участков эти подзаконные акты вступили в противоречие с действовавшей тогда Конституцией, которая предусматривала мораторий на гражданский оборот большей части участков, в том числе приватизированных. В указанный период это представляло весьма существенную земельно-правовую проблему. Кроме того, это повлекло за собой нарушение принципа соподчиненности регулирующих земельные отношения нормативных актов по признаку их юридической силы.

Третий этап (1994 - 2000 годы) связан с принятием на референдуме 12 декабря 1993 г. Конституции Российской Федерации, которая сыграла двоякую роль в развитии законодательства. С одной стороны, ее принятие позволило решить спорные к тому моменту вопросы о частной собственности на объекты недвижимости, определить стратегическое направление развития земельного законодательства и, главное, установить баланс между частными и публичными интересами в земельно-имущественной сфере. Свое развитие указанные конституционные положения должны были получить (и получили впоследствии, но не сразу) в земельном законодательстве.

С другой стороны, именно принятие Конституции Российской Федерации стало началом (и отчасти причиной) этапа пробельности федерального законодательства. Это было вызвано тем, что согласно Основному Закону условия и порядок пользования землей определяются на основе федерального закона (ч. 3 ст. 36). Однако на протяжении всех последующих 90-х годов такой закон не был принят. Ситуация с правовым регулированием землепользования усугублялась тем, что спустя пару недель после референдума, на котором была принята Конституция, Президент Российской Федерации признал недействующими почти треть статей Земельного кодекса РСФСР 1991 года, Закон РСФСР "О земельной реформе"

¹ Указ Президента Российской Федерации от 27 октября 1993 г. N 1767 "О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России". П. 1 // СПС "КонсультантПлюс".

и ряд важнейших земельно-правовых норм иных законов и подзаконных актов¹. Это должно было "расчистить" правовое поле для принятия новых федеральных законов, реализующих конституционные положения.

Однако на практике первые 7 - 8 лет с момента принятия Конституции федеральное земельное законодательство вообще перестало развиваться. И даже Гражданский кодекс (далее - ГК РФ), который был принят в этот период, хотя и содержал главу 17 "Право собственности и иные вещные права на землю"², но до апреля 2001 года данная глава не вступала в силу. Впрочем, в вопросах недвижимости ГК РФ дал определенность - содержащаяся в его изначальной редакции ст. 130 все это время действовала. Согласно статье к недвижимым вещам были отнесены земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

В это же время был принят и первый Федеральный закон, предметом регулирования которого (целью его принятия) была недвижимость, точнее - регистрация прав на нее³.

Четвертый этап в развитии земельного законодательства начался на рубеже XX - XXI вв., когда были приняты Земельный кодекс Российской Федерации (далее - ЗК РФ) и ряд других земельных законов, устранивших недостаточность федеральной правовой базы в вопросах земельных отношений⁴. В дальнейшем осуществлялось законодательное урегулирование

¹ Указ Президента Российской Федерации от 24 декабря 1993 г. N 2287 "О приведении земельного законодательства Российской Федерации в соответствие с Конституцией Российской Федерации" // СПС "КонсультантПлюс".

² Гражданский кодекс Российской Федерации. Части первая (от 30 ноября 1994 г. N 51-ФЗ), вторая (от 26 января 1996 г. N 14-ФЗ) // СПС "КонсультантПлюс".

³ Федеральный закон от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (утратил силу) // СПС "КонсультантПлюс".

⁴ Федеральные законы от 2 января 2000 г. N 28-ФЗ "О государственном земельном кадастре"; от 18 июня 2001 г. N 78-ФЗ "О землеустройстве"; от 17 июля 2001 г. N 101-ФЗ "О разграничении государственной собственности на землю" // СПС "КонсультантПлюс";

отдельных, но весьма принципиальных вопросов, связанных с новыми обстоятельствами, вызванными сменой земельного строя, переходом от плановой экономики к рыночному постиндустриальному обществу. Так, в 2002 году законодательно были определены специальные правила оборота земель сельскохозяйственного назначения¹, а в 2004 году - порядок перевода земель и земельных участков из одной категории в другую².

Тогда же было законодательно уточнено понятие недвижимости: с 2005 г. к ней отнесены также объекты незавершенного строительства³, а годом спустя из ее состава исключили сначала обособленные водные объекты⁴, а затем - леса и многолетние насаждения⁵ (поскольку леса и водные объекты "привязаны" к земельным участкам, на которых они расположены, и являются "принадлежностью", следующей судьбе участка как главной вещи).

Пятый этап - это период 2007-го и последующих годов (до 2014-го), когда были существенно пересмотрены и в дальнейшем детализированы и уточнены правила единого кадастрового учета земельных участков и иной недвижимости (государственный кадастр недвижимости), а также подготовки документов для такого учета (кадастровая деятельность)⁶.

см. также: Липски С.А. Особенности современного этапа земельной реформы // Экономист. 2002. N 10. С. 77 - 87.

¹ Федеральный закон от 24 июля 2002 г. N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" // СПС "КонсультантПлюс"; см. также: Липски С.А. Новое в законодательной базе аграрного сектора // Экономист. 2004. N 8. С. 89 - 94.

² Федеральный закон от 21 декабря 2004 г. N 172-ФЗ "О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую" // СПС "КонсультантПлюс".

³ Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. N 213-ФЗ "О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации" // СПС "КонсультантПлюс".

⁴ Федеральный закон от 3 июня 2006 г. N 73-ФЗ "О введении в действие Водного кодекса Российской Федерации" // СПС "КонсультантПлюс".

⁵ Федеральный закон от 4 декабря 2006 г. N 201-ФЗ "О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации" // СПС "КонсультантПлюс".

⁶ Федеральные законы от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости"; от 22 июля 2008 г. N 141-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования земельных отношений" // СПС "КонсультантПлюс".

Указанные законодательные решения стали реальным шагом законодателя к унификации правового режима всех видов недвижимости¹.

Шестой этап (2014 - 2016 годы) связан с масштабными поправками, внесенными в ЗК РФ и другие федеральные законы, а также с принятием ряда федеральных законов, регулирующих кадастровую оценку недвижимости, ее учет и регистрацию прав на нее:

1) новый порядок предоставления земельных участков², принципиальными новациями которого стали:

- передача от органов местного самоуправления муниципальных районов к поселениям полномочий по предоставлению земельных участков, государственная собственность на которые все еще не разграничена (такие земли составляют 40% земельного фонда страны);

- исключительность земельных аукционов (ранее, наряду с ними, ЗК РФ допускал также проведение конкурсов, кроме того, органы государственной власти субъектов Российской Федерации и местного самоуправления могли устанавливать перечень случаев, когда предоставление земельных участков, находящихся в собственности соответствующих субъектов Российской Федерации и муниципальных образований, осуществлялось исключительно посредством торгов, а когда - нет; теперь же все исключения указаны только в ЗК РФ). Причем

¹ См.: Герасин С.И. Проблемы формирования единого объекта недвижимости в Российской Федерации // Право собственности на землю в России и ЕС: правовые проблемы: Сборник статей / Отв. ред. И.А. Иконицкая. М.: Волтерс Клувер, 2009. С. 191 - 196; Короткова О.И. Единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов как один из основополагающих принципов земельного законодательства // Правовые вопросы строительства. 2012. N 1. С. 17 - 19; Липски С.А. Правовое регулирование кадастровых отношений в постсоветской России: тенденции, проблемы, пути их решения // Нотариус. 2013. N 6. С. 20 - 25; Незнамова А.А. Особенности признания единого недвижимого комплекса как единого объекта вещных прав гражданского оборота // Правовые вопросы недвижимости. 2015. N 2. С. 21 - 24; Современные проблемы правового обеспечения землеустройства и кадастров: Монография / Под ред. С.А. Липски. М.: ГУЗ, 2014. 168 с.; Стародумова С.Ю. Правовой режим недвижимых вещей // Правовые вопросы недвижимости. 2015. N 1. С. 14 - 17.

² Федеральный закон от 23 июня 2014 г. N 171-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" // СПС "КонсультантПлюс".

инициаторами проведения аукционов могут быть не только собственники земельных участков (государство и муниципальные образования), но и заинтересованные в покупке земли граждане и юридические лица;

2) вступившие в силу в 2015 г. нормы о совершенствовании земельного надзора и контроля, а также мониторинга земель¹, которыми:

- упорядочены вопросы организации и проведения проверок (как плановых, так и внеплановых) соблюдения требований земельного законодательства;

- введена качественно новая форма наблюдения за исполнением требований земельного законодательства, при которой должностные лица вообще не взаимодействуют с правообладателями земель и не посещают их земли, - административное обследование;

- решены вопросы взаимодействия при осуществлении государственного земельного надзора и муниципального земельного контроля. Так, в случае выявления при муниципальном земельном контроле факта нарушения земельного законодательства копия акта об этом направляется в орган государственного земельного надзора, который принимает решение либо о возбуждении дела об административном правонарушении, либо об отказе в таком возбуждении;

- более четко разграничены сферы полномочий соответствующих государственных органов: Росреестра, Россельхознадзора и Росприроднадзора (в частности, в зависимости от целевого назначения земель);

- изменены правила осуществления государственного мониторинга земель. Теперь это три разных вида мониторинга: а) мониторинг использования земель (наблюдение за использованием земель в соответствии с их целевым назначением); б) мониторинг состояния земель (наблюдение за изменением их количественных и качественных характеристик); в)

¹ Федеральный закон от 21 июля 2014 г. N 234-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" // СПС "КонсультантПлюс".

осуществляемый в особом порядке мониторинг земель сельскохозяйственного назначения и земель иных категорий, используемых или предоставленных для нужд сельского хозяйства;

3) новые правила изъятия земель для государственных и муниципальных нужд¹, которые качественно изменили роль государственных органов и органов местного самоуправления. Так, если ранее они были, условно говоря, посредниками (не очень заинтересованными в условиях изъятия), то теперь они стали, скорее, контролерами этого процесса, гарантами поступления выкупных платежей (при этом у организации-застройщика, напрямую договаривающейся с правообладателем изымаемого земельного участка, появляется мотив для снижения затрат). Более детально новые правила урегулировали вопросы, связанные с выявлением лиц - правообладателей изымаемой недвижимости и с неучтенными земельными участками, а также с подготовкой соглашения с правообладателем изымаемой недвижимости о ее изъятии. Существенно усилена защита интересов граждан, обладающих подлежащими изъятию земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного (наследуемого) владения, - теперь рыночная стоимость такого права приравнена к рыночной стоимости земельного участка, находящегося в собственности;

4) переход к определению налоговой базы для объектов недвижимого имущества исходя из их кадастровой стоимости², что создало сравнительно унифицированный режим налогообложения недвижимости (для земельных участков это применяется еще с 2005 года);

¹ Федеральный закон от 31 декабря 2014 г. N 499-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" // СПС "КонсультантПлюс".

² Федеральный закон от 4 октября 2014 г. N 284-ФЗ "О внесении изменений в статьи 12 и 85 части первой и часть вторую Налогового кодекса Российской Федерации и признании утратившим силу Закона Российской Федерации "О налогах на имущество физических лиц", которым Налоговый кодекс Российской Федерации дополнен новой главой 32 ("Налог на имущество физических лиц"). См.: СПС "КонсультантПлюс".

5) возможность проведения комплексных кадастровых работ¹, которые охватывали бы сразу несколько земельных участков (с неурегулированными границами) в пределах квартала и расположенные на этих участках объекты недвижимости. Такой подход позволяет не только значительно снизить затраты, но и свести к минимуму вероятность кадастровых ошибок;

6) изменение условий осуществления кадастровой деятельности², согласно которым к кадастровым инженерам стали предъявляться повышенные требования, в том числе к наличию у них опыта работы и соответствующей квалификации;

7) интеграция с 2017 года кадастра и регистрации прав на недвижимость³. Хотя процесс такой интеграции шел уже несколько лет, но с правовой точки зрения указанные кадастр и регистрация оставались совершенно различными, самостоятельными мероприятиями;

8) совершенствование механизма выявления, принудительного изъятия и перехода к более эффективным собственникам заброшенных сельскохозяйственных угодий⁴;

9) изменение условий осуществления государственной кадастровой оценки⁵, проведение которой теперь возложено на специализированные бюджетные учреждения. Это весьма существенное изменение правил

¹ Федеральный закон от 22 декабря 2014 г. N 447-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О государственном кадастре недвижимости" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" // СПС "КонсультантПлюс".

² Федеральный закон от 30 декабря 2015 г. N 452-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О государственном кадастре недвижимости" и статью 76 Федерального закона "Об образовании в Российской Федерации" в части совершенствования деятельности кадастровых инженеров" // СПС "КонсультантПлюс".

³ Федеральный закон от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" // СПС "КонсультантПлюс".

⁴ Федеральный закон от 3 июля 2016 г. N 354-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части совершенствования порядка изъятия земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения при их неиспользовании по целевому назначению или использовании с нарушением законодательства Российской Федерации" // СПС "КонсультантПлюс".

⁵ Федеральный закон от 03.07.2016 N 237-ФЗ "О государственной кадастровой оценке" (вступил в силу в 2017 г.) // СПС "КонсультантПлюс".

проведения оценки, к результатам которой имелись значительные претензии¹;

10) особые правила предоставления земельных участков гражданам в регионах Дальневосточного федерального округа², которые вступали в силу поэтапно в 2016 - 2017 гг.

По существу, 2015 - 2017 годы становятся неким поворотным моментом как для развития земельного законодательства (причем сопоставимым по своему масштабу с наиболее радикальной фазой земельной реформы 90-х годов), так и в формировании массива федеральных законов, предметом регулирования которых является недвижимость.

§2. Проблемы определения понятия "недвижимое имущество"

При детальном рассмотрении российского гражданского законодательства видно, что нередко его нормы изобилуют нечеткими и противоречивыми формулировками в отношении самых фундаментальных основ гражданского законодательства, к числу которых принадлежат такие понятия, как "недвижимость", "недвижимое имущество", "недвижимая вещь". Без четкого понимания содержания данных категорий невозможно вести речь о совершенствовании законодательства, регламентирующего их.

Законодатель, приводя определение недвижимых вещей в п. 1 ст. 130 ГК РФ, перечисляет такие термины, как "недвижимое имущество" и "недвижимость", это позволяет некоторым ученым говорить о том, что

¹ Волович Н.В. Кадастровая оценка недвижимости: тупик или новые перспективы // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2016. N 1. С. 30 - 38; Меринов В.М. О важных изменениях в процедуре государственной кадастровой оценки и порядке оспаривания кадастровой стоимости объектов недвижимости // Правовые вопросы недвижимости. 2014. N 2. С. 18 - 20; Шогин В.А. Кадастровая оценка: иной взгляд на порядок ее проведения // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2015. N 7. С. 61 - 65.

² Федеральный закон от 1 мая 2016 г. N 119-ФЗ "Об особенностях предоставления гражданам земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности и расположенных на территориях субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

данные понятия являются синонимами¹. Основана данная позиция на признаке недвижимости, а именно прочной связи с землей, который применим только к вещам.

В то же время анализ иных норм гражданского законодательства позволяет представителям иного научного подхода единогласно утверждать о различии понятий "недвижимость", "недвижимая вещь", "недвижимое имущество" и о необходимости исключения лишних терминов из нормы ст. 130 ГК РФ². Но единого взгляда на термины, подлежащие исключению, у представителей данного подхода нет.

В связи с этим есть смысл остановиться на терминах "вещь" и "имущество", и, несмотря на то, что законодатель не дает легального определения данных понятий, он все же разделяет эти категории. В частности, в ст. 128 ГК РФ отмечено, что к объектам гражданских прав относятся вещи, включая наличные деньги и документарные ценные бумаги; иное имущество, в том числе безналичные денежные средства, бездокументарные ценные бумаги, имущественные права; результаты работ и оказание услуг; охраняемые результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальная собственность); нематериальные блага.

Так, под вещью в праве понимается предмет внешнего (материального) мира, находящийся в естественном состоянии в природе или созданный трудом человека, являющийся основным объектом в имущественном³.

Понятие "имущество" также не имеет легального определения в законе. В отдельных статьях Гражданского кодекса этот термин имеет различное

¹ Потапенко Е.Н. Право собственности добросовестного приобретателя на недвижимое имущество: Дис. ... канд. юрид. наук. М., 2006; Скворцов О.Ю. Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте. М., 2006.

² Диаковская Н.В. Правовое регулирование государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2003; Чубаров В.В. Проблемы правового регулирования недвижимости. М., 2006; Тужилова-Орданская Е.М. Проблемы защиты прав на недвижимость в гражданском праве России. М., 2007.

³ Тихомирова Л.В., Тихомиров М.Ю. Юридическая энциклопедия / Под ред. М.Ю. Тихомирова. М., 1997. С. 65.

содержание. Например, в ст. 46 ГК РФ под имуществом понимаются вещи или их совокупность, иногда термином "имущество" обозначают как вещи, так и деньги, ценные бумаги (ст. 302 ГК РФ), а в ряде случаев под имуществом понимаются вещи и имущественные права (ст. 336 ГК РФ). Термин "имущественные права" также не имеет легального определения и поэтому в законе трактуется по-разному.

Обратимся к ст. 132 ГК РФ, которая в качестве имущественных прав рассматривает права, как имеющие, так и не имеющие материального наполнения. В первом случае это субъективные права на имущество, права требования, долги, во втором - права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (коммерческое обозначение, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права¹.

Включение законодателем в состав имущества имущественных прав дает основание некоторым ученым сделать вывод о том, что понятие "имущество" является шире понятия "вещь" и включает в себя как вещи, так и имущественные права².

Исходя из данных теоретических предположений, ученые делают вывод, что понятие "недвижимая вещь" также неравнозначно понятию "недвижимое имущество" и должно входить в него в качестве составной части³. Действительно, в законодательстве некоторых зарубежных стран (Германия, Франция, Италия, Испания и др.) к недвижимости могут быть отнесены и другие виды имущества, включая имущественные права. Несмотря на то что гражданское право РФ традиционно относится к романо-германской правовой системе, недвижимость в российском законодательстве

¹ Чибишев В.М., Голованов Н.М. Недвижимость: понятие, виды, правовой режим: Монография. СПб.: Лема, 2009. С. 25.

² Лапач В.А. Система объектов гражданских прав: теория и судебная практика. СПб., 2002. С. 355.

³ Аликумова Г.Ю. Некоторые проблемы квалификации объектов гражданских прав // Общество и право. 2009. N 4 (26). С. 129. Романова Г.В. Правовое регулирование сделок с землей // Власть закона. 2011. N 1 (5). С. 56.

ограничивается материальными объектами права (вещами) и не включает в себя вещные права на недвижимость и вещные иски.

Употребление в ст. 130 ГК РФ термина "недвижимость" также вызывает ряд вопросов. Так, В.А. Лапач отмечает, что "недвижимость" в законодательстве употребляется в двух смыслах: в качестве обобщения для любых недвижимых вещей, в отношении которых требуется регистрация права собственности, и для обозначения комплексов, специально указанных в законе¹.

По мнению Г.В. Чубукова, категория "недвижимость" должна пониматься не как синоним недвижимого имущества, а как совокупность объектов природы, не перемещаемых на земной поверхности в силу их естественного (нерукотворного) происхождения и размещения на земле. Недвижимость создается природой, а не человеком. В отличие от недвижимости, недвижимое имущество - это предметы, созданные человеком. Они всегда имеют имущественную природу, определяемую количеством человеческого труда и величиной овеществленных затрат, вложенных в их создание². Такой же точки зрения придерживается и Н.В. Кусяпова. Под недвижимостью она предлагает понимать недвижимое имущество - землю, недра, т.е. объекты, которые по природе своей являются недвижимыми, их перемещение в принципе невозможно. В понятие недвижимого имущества предлагается включить собственно недвижимое имущество: права на недвижимость, недвижимые вещи, имущество, приравненное к недвижимому³.

Отсюда следует, что понятие "недвижимое имущество" включает в себя понятия "недвижимость" и "недвижимая вещь". В свою очередь, понятие "недвижимая вещь" шире понятия "недвижимость", поскольку

¹ Лапач В.А. Система объектов гражданских прав: теория и судебная практика. СПб., 2002. С. 356.

² Чубуков Г.В. Земельная недвижимость как правовая категория // Экологическое право. 2002. N 3. С. 52.

³ Кусяпова Н.В. Содержание понятия "недвижимое имущество" // Вестн. КазНУ. 2004. N 2. С. 53 - 54.

включает в себя как объекты живой природы, так и объекты, созданные руками человека, и получается следующая очередность понятий: "недвижимое имущество" - "недвижимая вещь" - и более узкое понятие "недвижимость". На основании этого можно сделать вывод, что в ч. 1 ст. 130 ГК РФ нарушена последовательность содержащихся в ней понятий.

Вопросы о понятии и классификации объектов недвижимости являются весьма сложными. В современной цивилистике высказываются диаметрально противоположные мнения о признаках, которыми должна обладать вещь, чтобы считаться недвижимой, предлагаются разные классификации объектов недвижимого имущества. Отсутствует единство и в судебной практике. Между тем участники гражданского оборота должны в каждом случае точно определять, относится ли данный объект к недвижимому имуществу или представляет собой движимое имущество. Это необходимо потому, что недвижимое и движимое имущество имеют разный правовой режим.

Как считает Р.С. Бевзенко, российское право недвижимости (в существующем виде), как ни странно, не позволяет практикующим юристам давать уверенно ответ на вопрос о том, является ли тот или иной объект недвижимой вещью¹. По его мнению, корень проблемы кроется в крайне неудачной норме ст. 130 ГК РФ, которая содержит следующее определение недвижимой вещи: "К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства". Таким образом, по российскому праву недвижимостью признаются объекты двух типов: (1) земельные участки и (2) то, что находится над/под земельными участками. Причем недвижимым вещам второго типа присущ крайне расплывчатый признак - связь с земельным участком, которая является неразрывной, т.е. не

¹ Бевзенко Р.С. Что такое недвижимая вещь? // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2015. N 12. С. 4.

позволяющей перемещать эти объекты без разрушения. Также к объектам недвижимости законодатель относит подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

По поводу вопроса, касающегося критериев, с помощью которых можно отнести имущество к недвижимости, велось немало научных дискуссий.

Одним из таких критериев выступал факт государственной регистрации права на объект недвижимости. Сторонниками данной позиции являлись Е.А. Суханов, О.М. Козырь, Н.В. Диаковская и др., которые утверждали, что вновь созданное имущество становится недвижимым, а соответственно, и объектом гражданских прав только с момента государственной регистрации.

Другой точки зрения придерживается О.Ю. Скворцов: "Признаки недвижимости как объекта гражданских прав определены в законе, и, следовательно, недвижимость не может возникнуть в силу государственной регистрации прав на нее. Государственная регистрация - явление вторичного порядка, которое не отменяет и не изменяет статуса вещи, а лишь фиксирует права на нее"¹. Б.М. Гонгало утверждает: "Нет оснований полагать, что недвижимое имущество становится таковым лишь после государственной регистрации. Оно объективно существует и до этого акта (иначе регистрация невозможна), но права на недвижимость возникают после его совершения"².

Аналогичной точки зрения придерживается и Верховный Суд Российской Федерации, который в п. 38 Постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" (далее - Постановление Пленума N 25) выразил свою позицию так: государственная регистрация права на вещь не является обязательным условием для

¹ Скворцов О.Ю. Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте. М., 2006. С. 66.

² Постатейный комментарий / Под общей ред. П.В. Крашенинникова (автор комментария - Б.М. Гонгало). М., 2008. С. 16.

признания ее объектом недвижимости (п. 1 ст. 130 ГК РФ). Соответственно, акт государственной регистрации нельзя отнести к критериям определения недвижимого имущества. Объект недвижимости - это конкретный предмет материального мира, и существует он независимо от отношений, происходящих вокруг него. Отсутствие объекта (объекта недвижимости) делает правоотношения беспредметными, в свою очередь, объект (объект недвижимости) продолжает существовать, даже не являясь предметом каких-либо правоотношений, в том числе и правоотношений, связанных с регистрацией в государственных органах.

В настоящее время в правоприменительной практике вопрос об отнесении вещи к недвижимому или движимому имуществу решается на стадии проведения кадастровых работ и/или получения разрешительной документации на создание данного объекта (наличие разрешения на строительство, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию).

Нередки случаи, когда в ЕГРН оказываются зарегистрированными вещи, являющиеся движимыми, но все чаще стали встречаться случаи, когда в качестве недвижимых вещей фигурируют объекты, которые вещами вообще не являются.

Когда перед судами встает вопрос, является ли спорный объект недвижимой вещью или нет (он может либо представлять собой движимую вещь, либо вообще не являться вещью), они приходят к выводу, что он не зависит ни от факта постановки объекта на кадастровый учет, ни от факта государственной регистрации прав на соответствующее имущество. Природа соответствующего объекта определяется исключительно исходя из наличия у него признака недвижимости, указанного в ст. 130 ГК РФ, - неразрывной связи с земельным участком. Эта позиция выражена в Постановлении Президиума ВАС РФ от 24.09.2013 N 1160/13 по делу Главного управления Центробанка по Челябинской области, в Постановлении Президиума ВАС РФ от 17.01.2012 N 4777/08 по делу акционерного общества "Верево" и др.

Но иногда возникают и такие спорные ситуации, когда одного критерия - неразрывной связи с землей недостаточно, чтобы определить, движимая вещь или недвижимая. Например, суд не относит к недвижимым вещам такие объекты, как капитальные заборы, различные колодцы, инженерную инфраструктуру, автомобильные дороги, земляные насыпи, асфальтовые и бетонные покрытия (площадки, замощения). При квалификации подобных объектов в качестве движимых или недвижимых необходимо определить, что представляет собой спорный объект - самостоятельную вещь или составную часть другой недвижимой вещи. Все чаще судебная практика складывается таким образом, что суды отказывают в государственной регистрации прав на вещи, которые хотя и обладают прочной связью с земельным участком, но не имеют самостоятельного хозяйственного значения, а выполняют обслуживающую функцию в отношении земельного участка или соответствующего здания (сооружения) на данном земельном участке. В Определении ВС РФ от 30.09.2015 N 303-ЭС15-5520 Судебная коллегия по экономическим спорам при рассмотрении дела общества "Омега лайн" анализирует природу асфальтового покрытия и приходит к выводу: "...замощение земельного участка, не отвечающее признакам сооружения, является его частью и не может быть признано самостоятельной недвижимой вещью".

Подводя итог всему вышесказанному, можно отметить следующее:

- ключевым фактором для квалификации определенного объекта в качестве недвижимой вещи является его соответствие критерию, указанному в части 1 статьи 130 ГК РФ, - невозможность перемещения вещи без несоразмерного ущерба ее назначению (прочная связь с землей);

- на сегодняшний день российское гражданское законодательство не содержит конкретных рекомендаций, согласно которым можно установить, какая именно связь с землей является достаточной для признания объекта недвижимой вещью (учитывая техническую возможность физического

перемещения капитальных зданий и сооружений без причинения какого-либо ущерба их назначению);

- с учетом сложившейся судебной практики, когда встает вопрос о том, является ли спорный объект недвижимой вещью, недостаточно установления у него только одного признака неразрывной связи с землей. Необходимо также установить еще один немаловажный критерий: что именно представляет собой данный объект - самостоятельную вещь или же вспомогательную, составную часть другой недвижимой вещи. Вопрос о том, является ли конкретная вещь недвижимой, должен разрешаться с учетом назначения этой вещи и обстоятельств, связанных с ее созданием;

- перечень вещей, которые законодатель относит к недвижимым, перечислен в ч. 1 ст. 130 ГК РФ, он является открытым. Земельные участки и участки недр относятся к недвижимым вещам в силу своих природных свойств, но относятся ли все остальные объекты к недвижимым вещам, которые прочно связаны с землей и перемещение которых без несоразмерного ущерба невозможно? Как показывает правоприменительная и судебная практика, при решении данного вопроса возникают различные коллизии. На данный момент при отнесении того или иного объекта к недвижимой вещи недостаточно только одного признака, указанного в ч. 1 ст. 130 ГК РФ. В этой связи считаем, что следует включить в норму дополнительный квалифицирующий признак недвижимой вещи - как самостоятельной вещи (главной вещи).

§3. Новый реестр недвижимости: единый и достоверный

Реформа гражданского права в скором времени должна затронуть ключевые его подотрасли - право вещное и право договорное. И если в отношении последнего уже внесены принципиальные изменения общего характера, вещное право пока остается в прежнем своем положении. В подобных условиях удивление вызывает начавшаяся реформа системы учета

недвижимости и регистрации прав на нее. По справедливому замечанию В.В. Витрянского, "нет никакого смысла проводить реформу реестра и кадастра под старую систему вещных прав"¹.

В настоящее время сведения об объектах недвижимого имущества содержатся в двух информационных массивах: Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП), который ведется в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним", утрачивающим силу с 1 января 2020 г., и Государственном кадастре недвижимости (ГКН), который ведется в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" (с 1 января 2017 г. называется "О кадастровой деятельности")

Фиксация права на недвижимое имущество обеспечивает стабильность экономических отношений и характеризует наличие у недвижимости законного статуса (регистрационной записи в соответствующем реестре). Вместе с тем, проводящиеся реформы в данной области приводили то к отсутствию какого-либо надлежащего учета прав и объектов недвижимости, то к дублированию систем, регистрирующих права и объекты.

До 2013 г. система государственной регистрации прав в России на недвижимость носила двойственный характер, с одной стороны, регистрировалось вещное право на объект недвижимости (его ограничение, обременение), с другой - сделка с недвижимостью. Сегодня регистрация сделок осуществляется лишь в некоторых случаях и используется для целей оглашения сделки. Позже в ГК РФ появилась самостоятельная ст. 8.1, закрепившая принципы государственной регистрации прав на имущество (проверки законности оснований регистрации, публичности и достоверности государственного реестра), подлежащие применению вне зависимости от

¹ Витрянский В.В. Реформа части первой Гражданского кодекса Российской Федерации // Арбитражные споры. 2016. N 1; СПС "Консультант Плюс".

того, права на какое имущество регистрируются (недвижимость, доли в уставном капитале хозяйственных обществ и т.п.)¹.

Сама по себе государственная регистрация прав на недвижимое имущество является юридическим актом признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права конкретного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества. Регистрация права в ЕГРН является единственным доказательством существования зарегистрированного права и может быть оспорена только в судебном порядке. Таким образом, государственная регистрация имеет правоустанавливающее и правоподтверждающее значение, не выступая при этом основанием возникновения права. Также ученые придают государственной регистрации охранительную функцию². В частности Е.М. Тужилова-Орданская полагает, что государственная регистрация прав на недвижимое имущество является "дополнительной мерой для обеспечения правомерности возникающих отношений, обусловленной тем, что нормы гражданского законодательства фактически снимают с государства обязанность по предупреждению нарушений прав в сфере гражданского оборота, что в принципе неверно, особенно относительно такого важного и дорогостоящего объекта, как недвижимость. В связи с чем данный институт выполняет функцию охраны прав на недвижимость, которая не требует вмешательства судебных и иных органов, достаточно лишь точно и неукоснительно соблюдать все требования закона"³.

Анализ положений Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон, новый

¹ Бадулина Е.В. Система государственной регистрации недвижимости в России: этапы становления и перспективы развития // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2017. N 7. С. 6 - 17.

² Белоконов А.В., Лигай В.О. Понятие, содержание и сущность государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Ученые труды Российской академии адвокатуры и нотариата. 2015. N 3 (38). С. 127.

³ Тужилова-Орданская Е.М. Государственная регистрация прав на недвижимость // Lex russica. 2015. N 8. С. 36 - 46.

Закон) позволяет усомниться, что реформа вообще имеет место. По сути, единственно новым является объединенный реестр, включающий кадастр и собственно реестр прав на недвижимость. Остальные нововведения не кажутся системообразующими или фундаментальными, а отражают практику применения действующего Федерального закона от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (далее - действующий Закон, Закон о регистрации).

В то же время новый Закон вносит ряд изменений в те средства материальной и процедурной защиты, которые доступны правообладателям объектов недвижимости в настоящее время.

Интерес вызывает в первую очередь объединение кадастра недвижимости и реестра прав в рамках единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), сведения которого объявлены достоверными. По сути, но, видимо, неосознанно, законодатель декларирует достоверность не только реестра прав (впрочем, весьма ограниченно и непоследовательно), но и достоверность кадастра недвижимости.

Здесь можно обозначить несколько проблем, порождаемых разночтением сведений кадастра недвижимости и реестра прав: регистрация прав на неучтенный в кадастре объект недвижимости; регистрация прав на объект, который не является недвижимым имуществом; пересечение (наложение) границ объектов (в первую очередь это актуально для земельных участков); несовпадение описаний объекта в кадастре и реестре прав; отказ в регистрации прав на объект в связи с несоответствием его параметров требованиям к ведению реестра и ряд других.

В действующем Законе проблема разночтений кадастра и реестра решается теоретически просто. Согласно абз. 4 п. 6 ст. 12 документа и п. 29 Правил ведения ЕГРП¹ описание объекта недвижимости осуществляется в подразделе I в объеме кратких сведений об объекте. При этом сведения,

¹ Утверждены Приказом Минэкономразвития от 23 декабря 2013 г. N 765 // СПС "КонсультантПлюс".

содержащиеся в государственном кадастре недвижимости (ГКН), считаются сведениями подраздела I ЕГРП. Практически же это означает не автоматическое изменение ЕГРП в соответствии с изменениями данных ГКН, а "усечение" информации в подразделе I ЕГРП в отношении недвижимости, учтенной в ГКН. В случае изменения данных об объекте в ГКН соответствующие изменения сведений в подразделе I ЕГРП происходят по заявлению правообладателя и только в рамках таких "усеченных" сведений. Закон о регистрации тем самым исключает дублирование данных ГКН в ЕГРП, предупреждая возможные их разночтения.

Проблемы разночтения кадастра и книжной записи о праве не являются какой-то специфической чертой современной системы отечественной регистрации прав на недвижимость и беспокоили еще разработчиков Гражданского уложения (ГУ) и Вотчинного устава (ВУ) Российской империи.

В первую очередь всячески подчеркивалось, что вотчинные книги (аналог ЕГРП) являются полным и достоверным источником сведений именно о юридическом положении недвижимости. Фактические (справочные) данные исключались из-под действия принципа достоверности вотчинной книги¹.

В современном изложении эта идея означает, что реестр достоверен только в части описания прав, правообладателей, ограничений, обременений и сделок. Совершенно очевидно, что реестр недвижимости ни при каком правовом регулировании не сможет гарантировать достоверность данных кадастрового учета - если объект фактически отсутствует или, что более распространено на практике, изменился, соответствующим образом "изменилось" и право на него. Оно распространяется на фактически

¹ См.: Гражданское уложение. Кн. 3. Вотчинное право: проект Высочайше учрежденной Редакционной комиссии по составлению Гражданского уложения (с объяснениями, извлеченными из трудов Редакционной комиссии) / Под ред. И.М. Тютрюмова; сост. А.Л. Саатчиан. М.: Волтерс Клувер, 2008. С. 4, 10.

существующий объект, как бы этот объект ни был описан в подразделе I ЕГРП.

По этой причине нам представляется в корне неверной распространенная практика совершения сделки в отношении фактически изменившегося объекта недвижимости "по данным реестра", когда объект описывается в договоре так, как он значится в ЕГРП, а впоследствии новый собственник или правообладатель обращается в Росреестр в целях приведения сведений ЕГРП в соответствие с произошедшими изменениями. Помимо вопроса формальной действительности таких сделок возникает проблема ответственности за такие изменения - юридически объект изменился после передачи его в собственность, владение или пользование. Подобные сделки вряд ли будут признаны недействительными в силу нового правила эстоппеля (п. 5 ст. 166 и п. 3 ст. 432 ГК). Вместе с тем новый правообладатель может лишиться возражений, связанных с произошедшими до сделки изменениями недвижимости, что явно нарушает принцип добросовестности.

Вторым актуальным для нас обстоятельством, которое волновало дореволюционных юристов, выступает целесообразность введения вотчинной системы в отсутствие сложившейся системы кадастра. Спор о необходимости одновременного введения обеих систем долгое время велся в научной литературе, а также в процессе обсуждения проекта ВУ. В итоге было признано возможным введение вотчинных книг в отсутствие полноценного и окончательного описания земли и имений¹.

Новый Закон в стремлении исключить разночтения сведений кадастра и реестра прав идет дальше как действующего Закона, так и Проекта ВУ, устанавливая единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН), единые правила инициации его заполнения, а также провозглашая достоверность сведений не только реестра прав, но и кадастра недвижимости.

¹ См.: Бар. Фрейтаг-Лоринговен А.Л. Материальное право проекта Вотчинного устава. Юрьев, 1914. Том 1. С. 19 - 30.

ЕГРН, согласно ч. 2 ст. 7 Закона, включает шесть элементов, в том числе три реестра, два из которых, кадастр недвижимости и реестр прав на недвижимость, являются основными. ЕГРН содержит сведения об учтенном объекте недвижимости, о зарегистрированных правах на него, основаниях их возникновения и правообладателях. Кроме того, он включает иные сведения, установленные Законом.

По мысли законодателя, все указанные сведения после их включения в кадастр или реестр прав приобретают достоверный характер - это буквально подчеркивается в определении ЕГРН ч. 2 ст. 1 Закона и еще раз акцентируется при описании состава сведений ЕГРН в ч. 2 ст. 7 документа. Однако, что означает такая достоверность сведений, новый Закон не раскрывает.

Если далее обратиться к дефиниции кадастрового учета (ч. 7 ст. 1) и составу сведений кадастра недвижимости (ст. 8), следует сделать вывод о достоверности всего массива информации об объекте недвижимости, содержащейся в ЕГРН. Если следовать буквальному смыслу новых законоположений, продажа внесенного, но уже не существующего объекта должна приводить к материальным юридическим последствиям, т.е. переходу прав на несуществующий объект. При этом внесение в ЕГРН объектов самовольного строительства должно формально "ввести" эти объекты в оборот, предоставив защиту возмездному и добросовестному приобретателю самовольных построек.

Против такого подхода следует выдвинуть два возражения.

Во-первых, разумность и добросовестность предполагают ознакомление с объектом продажи "на месте". Однако указанное возражение может не достигнуть своей цели в ситуациях, когда посещение каждого объекта не выглядит разумно необходимым. Даже для рачительного хозяина такое поведение в процессе собственно real estate due diligence (фактического анализа надлежащего состояния приобретаемой недвижимости) не всегда

разумно и необходимо. Можно указать и на весьма скрытый статус самовольной постройки, часто не очевидный из представленных документов.

Возможности приобретения фактически (например, разделенный или преобразованный земельный участок, реконструированные или перепланированные помещения) или юридически (самовольная постройка) не существующей недвижимости должно помешать второе возражение, которое касается не некоего установленного правила или конструктивно продуманного института в новом Законе, а не до конца прописанной идеи достоверности кадастра.

Законодатель в Законе, впрочем, как и в Законе о регистрации, не проводит принцип достоверности последовательно и ясно. Создается даже впечатление, что новый реестр недвижимости публичной достоверностью не обладает, так же как ею не обладает и ЕГРП¹. Закон не устанавливает самого главного последствия всякой достоверности реестра: последствия добросовестного приобретения несуществующего или фактически изменившегося объекта недвижимости, внесенного в ЕГРН, ни положительно, ни отрицательно не прописаны.

В этой связи смысл создания объединенного ЕГРН следует искать не в материальных юридических последствиях, а в сфере единства процедуры и упрощения выполнения государством функций учета и регистрации. Согласно ч. 4 ст. 1 и по смыслу ч. ч. 3 - 5 ст. 14 Закона государственная регистрация прав на недвижимость возможна только при условии, что объект прошел государственный кадастровый учет. Закон по общему правилу допускает кадастровый учет в отсутствие регистрации, но не наоборот.

Основная идея Закона заключается в недопущении отдельной регистрации прав и кадастрового учета, что должно исключить саму возможность споров о зарегистрированных правах, объект которых не описан или неверно описан в установленном порядке. Достигается это

¹ См.: Бевзенко Р.С. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество: проблемы и пути решения // Вестник гражданского права. 2011. N 5, 6; 2012. N 1; СПС "КонсультантПлюс".

своеобразной "процедурной неизбежностью" - по мысли законодателя, предлагаемый порядок инициации регистрации и кадастрового учета исключает возможность их разделения, создает необходимую корреляцию между ними.

Устанавливая, кто, в какой ситуации и с каким заявлением вправе обратиться в уполномоченный орган, новый Закон фактически вводит *numerus clausus* сделок и операций с недвижимым имуществом, которые могут выступать основаниями для проведения кадастрового учета и/или регистрации прав. Теперь однозначно определено, кто и с каким заявлением должен обратиться в уполномоченный орган в каждой "группе ситуаций" (создание, преобразование, прекращение, отчуждение, обременение и т.п.). Насколько полон этот перечень и отвечает действительности, покажет практика. Однако сразу бросается в глаза искусственность и принудительность предложенного подхода. Кроме того, в новом Законе не содержится положение, аналогичное правилу абзаца четвертого п. 6 ст. 12 Закона о регистрации об идентичности и взаимообусловленности сведений кадастра и подразделов реестра прав.

При этом Закон все же допускает один неизбежный случай регистрации прав в отсутствие кадастрового учета - в ситуации возникновения прав вне реестра в силу обстоятельств, установленных законом, когда правообладатели обращаются за оглашением этих прав в реестре (п. 9 ч. 2, п. 6 ч. 4 ст. 14 Закона). Не все из таких случаев "внекнижного возникновения" связаны с объектами, ранее уже учтенными в кадастре. Так, наследование никак не ограничено по времени создания объекта недвижимости. То же можно сказать и о правопреемстве при реорганизации юридических лиц, созданных в процессе приватизации и унаследовавших все проблемы учета приватизируемых объектов.

Здесь следует привести и еще одно, более общее замечание. Предложенная в новом Законе система может быть мыслима при изначальном создании системы регистрации или после наведения порядка в

кадастровом учете существующих объектов недвижимости. В условиях, когда в наличии имеется большое количество ранее учтенных объектов, т.е. объектов, учитывавшихся по старым правилам и весьма непоследовательно, а также объектов, никогда учету не подвергавшихся, но участвующих в обороте, и объектов "дачной амнистии", предложенный подход встретит как минимум затруднения при его практическом воплощении.

Однако нельзя не отметить и положительных моментов вводимого подхода. В первую очередь это упорядочивание процедуры регистрации прав и кадастрового учета "беспроблемных" сделок и объектов. Во-вторых, перечень случаев и корреспондирующий с ним перечень субъектов инициации кадастрового учета и регистрации прав позволяет участникам оборота заранее определить структуру сделки и свои будущие расходы на учет и регистрацию. В-третьих, новый Закон создает "процедурную защиту" для ряда спорных ситуаций. Сюда стоит отнести учет и регистрацию вновь созданных объектов - теперь это прерогатива собственника земельного участка или правообладателя, которому земельный участок предоставлен в установленном порядке (п. 1 ч. 1 ст. 15 Закона). Здесь же следует указать упрощение инициации в отношении обременений/ограничений - это может быть сделано без участия собственника, по заявлению самого правообладателя соответствующего права (п. 5 ч. 1 ст. 15 Закона).

Если бы законодатель ограничился нормировкой указанных и иных частных случаев, перечисленных в ст. ст. 14 - 15 Закона, и не устанавливал описанную нами "процедурную неизбежность", действия законодателя заслуживали бы только положительной оценки.

Однако фактически декларируемая новым Законом достоверность кадастра, пусть и не введенная в полном объеме, способна нивелировать формальный подход. Провозглашенные достоверность и единство ЕГРН как минимум предполагают, что недвижимостью для целей регистрации должны считаться только те объекты, сведения о которых внесены в кадастр. В отсутствие кадастрового учета изменений отчуждаемого объекта покупатель

обязан усомниться в достоверности сведений об объекте, значащихся в ЕГРН. А раз сведения ЕГРН недостоверны, совершение регистрационных действий с такими сведениями недопустимо - реестр является сводом именно достоверных сведений. Складывается впечатление, что новая система кадастра и регистрации создается не для оборота, а для себя самой. Она сама для себя достоверна и вычленена из повседневной жизни. Она не создает материальной базы незыблемости оборота, а скорее выступает надстроечным элементом, требующим дополнительные издержки от субъектов сделок.

Может быть, законодатель не имел в виду провозглашать отдельные элементы достоверности кадастра и не хотел описанных выше последствий, но фактически новый Закон предусматривает, на наш взгляд, обратное.

Новый Закон не оставляет места формальному подходу. Все изменения в технические сведения должны вноситься до (одновременно с) регистрацией перехода права. Только в такой ситуации будет соблюдено требование идентичности фактических и формальных признаков и в конечном счете достоверности сведений ЕГРН.

Получается, что кадастровый учет не является необходимым и достаточным признаком недвижимости, но выступает необходимым и даже конститутивным условием ее оборота.

Изложенное в части единства кадастра и реестра прав в рамках ЕГРН приводит нас к убеждению, что законодателем частично провозглашен принцип достоверности кадастра. Он означает, среди прочего, обязательный кадастровый учет недвижимости для совершения сделок и операций с ней. Законодатель исключает разночтение фактических и юридических характеристик объекта и требует их совпадения при любых обстоятельствах. В отличие от действующего законодательства, результат достигается "процедурным" способом. Такой подход предоставляет максимальную защиту статике оборота (правообладателям недвижимости или прав на нее), но не учитывает динамики оборота, неизбежных практических отклонений от идеала, которые присутствуют и требуют более мягкого регулирования. При

этом способствующая достоверности кадастра и единству ЕГРН процедура инициации кадастрового учета и регистрации прав применима для бесспорных ситуаций и в основном направлена на будущее. Предложенная новым Законом система становится серьезным и вряд ли оправданным препятствием для оборота "проблемных" объектов.

ГЛАВА 2. ВИДЫ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

§1. Правовой режим земельного участка и участка недр как объектов недвижимости

Как известно, все природные объекты находятся в тесной взаимосвязи и взаимозависимости. Неразрывная связь, например, земли и недр обуславливает необходимость соответствующего правового регулирования отношений, которые складываются по поводу данных объектов.

Действующее законодательство разделяет такие объекты, как земля и недра, прежде всего, геометрически, определяя землю как "часть земной поверхности" (ст. 6 Земельного кодекса РФ¹) и находящиеся под ней недра, как "часть земной коры, расположенной ниже почвенного слоя, а при его отсутствии - ниже земной поверхности и дна водоемов и водотоков, простирающейся до глубин, доступных для геологического изучения и освоения" (преамбула к Закону РФ "О недрах"²).

Разграничение земли и недр как объектов прав осуществляется не только в силу их естественных свойств, но и по объему правомочий правообладателей. В частности ст. 1.2 Закона РФ "О недрах" определяет возможность недр быть предметом гражданско-правовых отношений только в ограниченном объеме на праве пользования. Природные физические свойства недр позволили законодателю отнести участок недр наравне с земельным участком к объектам недвижимого имущества (п. 1 ст. 130 Гражданского кодекса РФ³), подчеркивая тем самым самостоятельность недр как объекта гражданских прав.

Отнесение недр к самостоятельным объектам права поднимает в доктрине целый комплекс вопросов, связанных как с разграничением самих

¹ Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 2001. N 44. Ст. 4147.

² "О недрах": Закон от 21 февраля 1992 г. N 2395-1 // Российская газета. 1992. 5 мая.

³ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. N 51-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. N 32. Ст. 3301.

объектов - недр и земли¹, необходимости анализа того, что же является объектом (недра или участки недр, недра как природный объект или природный ресурс)², так и вопросов по разграничению полномочий правообладателей данных объектов³.

Несмотря на различия в правовом режиме, между участком недр и земельным участком существует физическая взаимосвязь, которая не прекращается даже при их юридическом обособлении. Так, участок недр представляет собой геометризованный блок, который индивидуализируется с помощью географических координат⁴. Логично, что индивидуализация участка недр не может быть осуществлена в отрыве от земельного участка над ним.

Использование данных объектов также не может быть абсолютно независимым друг от друга, так как использование участка недр автоматически налагает некоторые ограничения на использование земельного участка над ним. К строительству горных предприятий и добыче полезных ископаемых нельзя приступить без одновременного использования участка земной поверхности, на котором размещаются здания и сооружения шахт и карьеров, отвалы горных пород и т.п. Земельные участки используются также для геологического изучения недр, строительства и эксплуатации подземных сооружений, не связанных с добычей полезных ископаемых, например, хранения запасов нефти, захоронения различного

¹ Алланина Л.М. Гражданско-правовое регулирование отношений недропользования. Тюмень: ТюмГНГУ, 2011. С. 140; Димитриев М.А. К вопросу об участках недр как объектах гражданских прав // Российский судья. 2011. N 12. С. 17 - 20; Калиниченко К.С. Правовой режим земельного участка и расположенных на нем зданий, сооружений в России и Германии: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. СПб: Тип. "Адмирал", 2016. С. 22.

² Прокаев А.В. Гражданско-правовое регулирование отношений в сфере недропользования: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Саратов: Изд-во СГАП, 2010. С. 26.

³ Камышанский В.П. О праве пользования участками недр в науке гражданского права // Власть Закона. 2016. N 2 (26). С. 15 - 21.

⁴ Положение об установлении и изменении границ участков недр, предоставленных в пользование: утв. Постановлением Правительства Рос. Федерации от 3 мая 2012 г. N 429 // Собрание законодательства Российской Федерации. 2012. N 19. Ст. 2445.

рода промышленных отходов, строительства и эксплуатации метрополитенов и иных целей¹.

Объективная взаимосвязь участка недр и земельного участка обуславливает особенности их правового регулирования. В частности, Законом "О недрах" (ст. ст. 25.1, 25.2) устанавливаются основания возникновения у пользователей участков недр прав на земельные участки, необходимые для ведения работ, связанных с использованием недрами. Одновременно закрепляются права правообладателей земельных участков на использование для собственных нужд имеющихся в границах земельных участков общераспространенных полезных ископаемых и подземных вод (ст. 19 Закона РФ "О недрах").

Наличие объективной связи недр и земельного участка является одним из оснований доктринальной дискуссии относительно возможности нахождения участка недр в обороте в качестве самостоятельного объекта гражданских прав², в частности о необходимости его исключения из числа недвижимых вещей и признания недр составной частью земельного участка³.

Установление соотношения прав на недра и прав на поверхность над ними на основе принципа акцессии (от лат. "accessio" - приращение) усматривалось еще в Уставе Горном Российской империи 1832 г., устанавливающим, что "право полной частной собственности в имуществах недвижимых объемлет не одну поверхность земли, но и самое ее недра" (ст. 236).

В доктрине дореволюционного периода правовое положение недр, минералов и других полезных ископаемых предлагалось приравнивать к

¹ Крассов О.И. Земельное право: Учеб. М.: Юристъ, 2000. С. 372.

² Димитриев М.А. К вопросу об участках недр как объектах гражданских прав // Российский судья. 2011. N 12. С. 18.

³ Калиниченко К.С. Правовой режим земельного участка и расположенных на нем зданий, сооружений в России и Германии: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. СПб.: Тип. "Адмирал", 2016. С. 8.

правовому положению древесно-кустарниковой растительности, которая, по мнению Г.Ф. Шершеневича, является частью земельного участка¹.

Противопоставлением принципу акцессии является принцип так называемой "горной свободы", суть которого была отображена в принятом 27 октября 1917 года Декрете о земле, который установил, что "все недра земли, руда, нефть, уголь, соль и т.д., имеющие общегосударственное значение, переходят в исключительное пользование государства". Данный принцип получил свое закрепление в дальнейшем во всех Конституциях СССР и РСФСР, Гражданских кодексах и специальном природоресурсном законодательстве.

В законодательстве некоторых зарубежных стран недра (земное тело) рассматриваются как составная часть земельного участка. Так, ст. 552 Французского гражданского кодекса устанавливает: "Собственность на землю включает в себя все, что находится над и под землей". В § 905 Германского гражданского уложения отмечается, что: "Право собственника земельного участка распространяется на пространство над и под поверхностным слоем участка"².

Действующее отечественное законодательство определяет, что "собственник земельного участка вправе использовать по своему усмотрению все, что находится над и под поверхностью этого участка, если иное не предусмотрено законами о недрах, об использовании воздушного пространства, иными законами и не нарушает прав других лиц" (п. 3 ст. 261 ГК РФ). Закон РФ "О недрах" (ст. 19) права собственника (правообладателя) земельного участка распространяет только на общераспространенные полезные ископаемые, имеющиеся в границах земельного участка и не числящиеся на государственном балансе, подземные воды, объем извлечения которых должен составлять не более 100 кубических метров в сутки из

¹ Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. 10-е изд. М.: Издание Бр. Башмаковых, 1912. С. 151.

² Губарева А.В., Латыев А.Н. Недвижимость за рубежом. Правовые вопросы: Учебное пособие. М.-Екатеринбург: Проспект; Издательский дом "Уральская государственная юридическая академия", 2010. С. 98.

водоносных горизонтов, не являющихся источниками централизованного водоснабжения и расположенных над водоносными горизонтами, а также на строительство подземных сооружений на глубину до пяти метров в порядке, установленном законами и иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации.

Анализ данных положений свидетельствует о стремлении законодателя распространить на соответствующее пространство земли субъективное право собственности, однако такое пространство не рассматривается как неограниченное. Поэтому можно сказать, что в Российской Федерации получивший закрепление в законодательстве зарубежных стран принцип распространения прав собственника земельного участка "от центра Земли и до неба" в неограниченном виде не действует.

Считаем, что выбор принципа соотношения участка недр и земельного участка и соответственно прав на них требует осторожного, взвешенного подхода, особенно в части сочетания публично-правовых и частноправовых методов регулирования.

При установлении правового режима участка недр определяющее значение в его характеристике как объекта права имеют полезные свойства недр, обеспечивающие их социально-экономическую ценность и возможность их использования. Сложившийся социально-экономический уклад нашего государства, связанный со стратегическим значением полезных ископаемых, энергетических и иных ресурсов, обуславливает прерогативу публично-правовых интересов в недропользовании над частноправовыми и соответствующую специфику правового регулирования отношений в данной сфере.

Анализ норм Закона РФ "О недрах" (ст. 1.2) гражданского законодательства показывает, что законодатель в качестве объекта правоотношений в сфере недропользования определяет:

- недра как природный ресурс, который является объектом государственной собственности (п. 2 ст. 214 ГК РФ), ограниченным в гражданском обороте (п. 3 ст. 129 ГК РФ);

- участок недр как объект недвижимости (ст. 130 ГК РФ), который является объектом государственной собственности, ограниченным в гражданском обороте;

- ресурсы недр как движимые вещи, которые могут находиться в федеральной государственной собственности, собственности субъектов Российской Федерации, муниципальной, частной и в иных формах собственности в случае их добычи в процессе недропользования;

- права пользования недрами, которые могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому в той мере, в какой их оборот допускается федеральными законами.

Законодательство определяет недра как объект права собственности в качестве исключения, исходя из их ценности и значимости. Ценность недр определяется их способностью удовлетворять объективно-значимые потребности государства и общества в области получения прибыли, решения социальных задач, охраны окружающей среды, которые составляют публичный интерес¹. В то же время основой определения правового режима недр как природного ресурса являются не сами ресурсы недр, а объединение природного объекта (недр) - носителя природного ресурса с находящимися в нем ресурсами (полезные ископаемые, энергетические и иные ресурсы). Таким образом, режим права государственной собственности распространяется в целом на недра.

В отличие от публичного интереса частный интерес представляют не недра в целом, а только их часть, в отношении которой в соответствии со ст. 6 Закона РФ "О недрах" устанавливается соответствующее право пользования. Объектом данных отношений являются не недра как часть

¹ Дудиков М.В. Правовое обеспечение публичных интересов в горном праве: Автореф. дис. ... д-ра юрид. наук. М.: Изд-во МГЮА, 2015. С. 4 - 5.

природной среды, не конкретные ресурсы, добытые из недр, а участок недр. Именно индивидуализированный участок недр (горный отвод, геологический отвод) (ст. 7 Закона РФ "О недрах") рассматривается законодателем как объект гражданских правоотношений - объект недвижимого имущества. В то же время наделение участка недр правовым режимом недвижимости требует установления соотношения с другим объектом недвижимости - земельным участком.

В действующем законодательстве РФ закреплена "землецентричная" концепция недвижимости: земля рассматривается как ключевой элемент общего понятия недвижимости и как критерий отнесения того или иного объекта к объектам недвижимого имущества: такими являются объекты, настолько прочно связанные с землей, что их перемещение невозможно без несоразмерного ущерба их назначению (ст. 130 ГК РФ). Понимание земли не только как природного объекта, охраняемого в качестве важнейшей составной части природы, природного ресурса, объекта права собственности и иных прав на землю, но и как недвижимого имущества закреплено в качестве первого принципа земельного законодательства (ст. 1 ЗК РФ).

Природный потенциал земли как недвижимого имущества позволяет правообладателю не только фактически использовать ее поверхность, например, для строительства зданий и сооружений, но и затрагивать подземное пространство. На законодательном уровне сооружение определяется как результат строительства, который имеет не только наземную, надземную, но и подземную части¹. Каких-либо ограничений, касающихся использования правообладателем земельного участка его подземного пространства при строительстве, например, наземного сооружения, которое имеет отдельные подземные части, законодательство не содержит. Ограничения касаются только строительства подземных сооружений (т.е. сооружений, не имеющих наземной части) на глубине более

¹ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений": Федеральный закон от 30 дек. 2009 г. N 384-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 2010. N 1. Ст. 5.

пяти метров, что, по сути, является недропользованием, требующим получения соответствующей лицензии (ст. 19 Закона РФ "О недрах").

Изложенное обуславливает необходимость определения границ между земельным участком и недрами, и следует согласиться с В.П. Камышанским, что вопрос здесь не столько геометрический, сколько юридический¹.

Из п. 2 ст. 261 ГК РФ следует, что право на земельный участок распространяется на поверхностный (почвенный) слой. Однако понятие почвенного слоя и его толщина законодательством не определяются. Возможны ситуации, когда поверхностный почвенный слой отсутствует, и в этом случае земельный участок представляет собой поверхность земли, толщина которой может составлять несколько миллиметров. Признание же на законодательном уровне недрами пространства, расположенного ниже почвенного слоя, а при его отсутствии - ниже земной поверхности, означает, что любое проникновение в такое пространство будет означать пользование недрами земли, что с правовой точки зрения неверно.

Земля (поверхность) - это не только то, что составляет видимую часть земной коры. В определенных случаях понятием "земля" охватываются и такие слои земной толщи, которые проникают вглубь на десятки метров. Так, например, для постройки фундамента крупных сооружений необходимо использование подземного пространства до 30 - 40 метров и т.д. На основе этой информации следует согласиться с тем, что было бы неправильным признавать землепользователей одновременно и недропользователями с вытекающими правовыми последствиями². Для права принципиальное значение имеет не вопрос, где заканчивается земля и начинаются недра (поскольку право призвано регулировать не соотношение недр и земной поверхности в их общежитийском понимании), а те формы общественных

¹ Камышанский В.П. О праве пользования участками недр в науке гражданского права // Власть Закона. 2016. N 2 (26). С. 15 - 21.

² Мухитдинов Н. Избранные труды: В 9 т. Алматы: ТОО "Нурай Принт Сервис", 2010. Т. 1: Правовые проблемы пользования недрами. С. 98.

отношений, которые возникают в процессе использования земной толщи для удовлетворения хозяйственных нужд.

Исходя из этого, при отнесении определенных элементов земной толщи к недрам или поверхности земли как объектам права необходимо исходить не из их геометрического расположения, а из способа их использования с определенной целью. Еще в начале прошлого века, отвечая на вопрос, где кончается поверхность земли и начинаются недра, российский юрист А.Л. Боровиковский признавал, что внешнего признака для различия "поверхности" от "недр" земли нет, так как установить глубину, где оканчивается поверхность и начинаются недра, невозможно. Исходя из анализа складывающихся отношений, автором был сделан вывод о том, что, "пока я пользуюсь возможными от земли выгодами, не расходуя самого существа ее, - я как бы глубоко в нее не проникал, пользуюсь лишь ее "поверхностью". Когда же я расходу саму почву, я эксплуатирую "недра" земли. Таков принцип разграничения. Спорные же случаи должен решать суд"¹. Итак, недра земли - ее существо; пользование ими - расходование их. Пользование же землею без расходования ее существа есть пользование ее "поверхностью".

Как уже ранее отмечалось, законодатель определяет недра в качестве объекта права, исходя из их способности удовлетворять интерес граждан. Участок недр является вещью, представляющей определенную ценность только при условии наличия в нем ресурсов и использования их по назначению. В качестве ресурсов недр ст. 1.2 Закона РФ "О недрах" называет полезные ископаемые, энергетические и иные ресурсы.

Выделяя участки недр в качестве недвижимых вещей, законодатель, как представляется, руководствуется особой значимостью не самих участков, а находящихся в них ресурсов. Однако данный фактор является нестабильным в пространственно-временном континууме.

¹ Законы гражданские с разъяснениями Правительствующего Сената и комментариями русских юристов / Сост. И.М. Тютрюмов. М.: Статут, 2004. Кн. 2. С. 22.

Так, недропользователь, добывая полезные ископаемые, использует недра, однако тем самым снижает их ценность. После добычи полезных ископаемых возможна эксплуатация горных выработок путем использования полезных свойств подземного пространства, которые также являются компонентами недр. Но и в этом случае ценность недр будет определяться временем существования этих выработок, и в конце концов их полезные свойства иссякнут в определенном промежутке времени.

Правовой режим недвижимости устанавливается в отношении объектов исходя не только из их физической (материальной) природы, но и экономической ценности и социальной значимости¹. Таким образом, недра представляют частный интерес как объект вещного права лишь в том временном промежутке и в том качестве, которые дают возможность использовать их полезные свойства (ресурсы). Следовательно, с юридической точки зрения участок недр не является объектом недвижимости.

В случае же направленности на удовлетворение потребностей ресурсами земельного участка как части земной поверхности, а не недр необходимо в принципе говорить не об использовании участка недр, а об использовании земельного участка как объекта недвижимого имущества.

Так, в качестве отдельного вида пользования участком недр законом закрепляются строительство и эксплуатация подземных сооружений, не связанных с добычей полезных ископаемых, что вызывает вопросы относительно правового режима данного участка недр².

Для того чтобы те или иные элементы земной толщи можно было рассматривать как недра, необходимо, чтобы их использование

¹ Семенова Е.Г. Недвижимость как правовая категория: опыт интервального анализа // Общество и право. 2016. N 4 (58). С. 215 - 220.

² Логотов Д.Л., Камышанский В.П. Подземные сооружения как объекты гражданских прав // Актуальные проблемы гражданского и предпринимательского права: Сб. науч.-практ. ст. Всероссийской научно-практической конференции для молодых ученых. Краснодар: АНО "Научно-исследовательский институт актуальных проблем современного права", 2016. С. 54 - 56.

производилось определенным способом и для определенных целей. Так, при строительстве подземных сооружений следует исходить, прежде всего, из цели такого строительства. Сами по себе недра не могут выступать в качестве пространственного операционного базиса, поскольку в отличие от земли они не обладают необходимой пространственной средой для размещения тех или иных сооружений¹. При строительстве как подземных, так и наземных сооружений возникают две группы отношений: земельные правоотношения и гражданские правоотношения. Объектом первой группы является земля, отведенная для нужд той или иной организации, для которой строится сооружение; объектом же второй группы являются сами эти сооружения, а не пространство недр.

В данном случае право собственности на земельный участок в его границах распространяется настолько, насколько это необходимо для осуществления такой собственности и не ограничено специальными законами.

В настоящее время гражданское законодательство ограничивает имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками с учетом норм земельного законодательства, экологического, лесного, водного, воздушного и градостроительного законодательства, законодательства о недрах. В частности, законодательство о недрах направлено на ограничительное урегулирование земельных отношений в сфере управления, охраны, использования и распоряжения ресурсами недр, участками недр в целях обеспечения защиты, прежде всего, публичных интересов.

Ограничения прав собственника земельного участка устанавливаются и законодательством тех стран, которые при соотношении прав на недра и прав на поверхность над ними используют принцип акцессии (Франция, Германия, Англия и т.д.). Таким пределом использования пространства над и под земельным участком является обычная хозяйственная деятельность. В

¹ Мухитдинов Н. Указ. соч. С. 101.

силу этого, например, подземные ископаемые являются изъятыми из собственности владельца земельного участка. Порядок использования недр определяется специальными нормами, образующими так называемое горное право. В большинстве стран для использования недр необходимо получать от государства особое разрешение (лицензию). В то же время в связи с тем, что порядок предоставления лицензий регулируется публичным правом, участки недр, как правило, не рассматриваются как объекты гражданских прав¹.

Таким образом, проведенный анализ теоретических разработок и действующего законодательства относительно соотношения земли и недр как объектов права позволяет сделать ряд принципиальных выводов:

- земля и недра являются самостоятельными объектами права собственности; критериями разграничения земли и недр как объектов права являются цель и способ использования пространства земной толщи: в случае добычи ресурсов недр, использования подземного пространства в публичном интересе необходимо говорить об использовании недр, при ином способе использования подземного пространства - об использовании земли;

- самостоятельным объектом отношений в сфере недвижимости (объектом недвижимости) является именно земельный участок; право собственности на земельный участок в его границах распространяется на все, что находится над и под поверхностью этого участка, если иное не предусмотрено специальными законами и не нарушает прав других лиц;

- участок недр не является объектом недвижимости; специфический правовой режим недр связан непосредственно со свойствами, способными удовлетворить потребности лиц, обусловленными наличием соответствующих природных ресурсов в них.

¹ Губарева А.В., Латыев А.Н. Указ. соч. С. 101.

§2. Понятие и признаки апартаментов как объекта недвижимости

Современное гражданское право часто подвергается изменению и совершенствованию. Законодатель то вводит новые понятия в оборот, то легализует уже имеющиеся явления. Постоянной модернизации подвергается и институт недвижимости. Однако, несмотря на такие процессы, еще встречаются пробелы, которые не урегулированы законодательством с позиций современности. Одним из таких явлений выступает понятие «апартаменты», которое стремительно развивается на рынке недвижимости в Российской Федерации и пользуется большим спросом среди населения наравне с квартирами.

Стоит отметить, что в действующем законодательстве не имеется понятия, соответствующего нынешнему пониманию апартаментов. Так, в соответствии с Приказом Минкультуры России апартаменты определяются как номер в средстве размещения площадью не менее 40 квадратных метров, состоящий из двух и более комнат (гостиной/столовой и спальни) с кухонным уголком¹. Получается, что согласно данной норме апартамент – лишь категория гостиничного номера. Иного законодательного определения апартаментов не имеется.

В действительности мы сталкиваемся с совершенно иным представлением об апартаментах. Это уже не только понятие из сферы туристской инфраструктуры. Практика и анализ рынка недвижимости показывает, что апартаменты широко используются гражданами, продаются и покупаются. Эта категория давно стала конкурировать с квартирами по темпам продажи. Например, по словам В. Богданюка, руководителя аналитического и консалтингового центра Est-a-Tet, показатели объема

¹ Приказ Минкультуры России от 11 июля 2014 года № 1215 «Об утверждении порядка классификации объектов туристской индустрии, включающих гостиницы и иные средства размещения, горнолыжные трассы и пляжи, осуществляемой аккредитованными организациями». Электронный ресурс. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_122445/ (дата обращения: 30 августа 2017).

предложения апартаментов в 2015 году выросли на 12,4 процента по сравнению с 48,2 процентами в 2014 году¹. Причиной этому стала сравнительно низкая цена на такой объект недвижимости. Из этого можно сделать вывод о существенном расхождении теории и практики, законодательства и рынка.

Чтобы разобраться с природой апартаментов, стоит обратиться к Жилищному кодексу Российской Федерации. Так, согласно статье 15 жилое помещение – это изолированное помещение, являющееся недвижимым имуществом и пригодное для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства. Статья 16 содержит исчерпывающий перечень видов жилых помещений – жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры, комната².

Сравнить апартаменты целесообразнее с квартирой – это 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. Расширительному толкованию приведенную норму подвергать нельзя. Однако мы видим некоторое сходство в определениях, но самое существенное отличие состоит в том, что любое жилое помещение предназначено для постоянного в нем проживания. Выявляется новое противоречие – если апартаменты фигурируют на рынке наравне с квартирами, но при этом не подпадают под категорию жилых помещений, то они не предназначены для постоянного проживания.

¹ Чернышов П. 2016. Жилье вне закона. Газета.ru. Электронный ресурс. URL: https://www.gazeta.ru/business/realty/2016/01/18_a_8028677.shtml (дата обращения: 30 августа 2017).

² Жилищный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 188-ФЗ. Электронный ресурс. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51057 (дата обращения: 30 августа 2017).

Практика же показывает, что зачастую апартаменты используются не как временное жилье.

Если раньше апартаментами считались помещения в средствах размещения (отели, гостиницы и так далее), то сейчас апартаменты можно встретить в разных категориях нежилых помещений – офисные здания, бизнес-центры и другие. Анализируя рынок недвижимости, можно попробовать вывести свое определение апартаментов – это структурно обособленное помещение в нежилом здании, состоящее из одной или нескольких комнат, помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд, связанных с временным или постоянным проживанием в таком помещении. Но это лишь в теории.

Как известно, к жилому помещению предъявляются различные санитарно-эпидемиологические требования – к площади, планировке, инсоляции, освещенности, воздухообмену, уровню шума и так далее¹. К нежилым помещениям, соответственно, выдвигаются иные требования, по которым как раз и происходит разграничение «жилого» от «нежилого». Поскольку апартаменты в соответствии с действующим законодательством формально относятся к нежилым помещениям, то и санитарно-эпидемиологические требования жилья на них не распространяются, что, по сути, не позволяет постоянно проживать в таких условиях.

Отсутствие такого признака жилого помещения у апартаментов как пригодность для постоянного проживания делает такой вид жилья недоступным для регистрации в нем. Но и это не сказывается на количестве приобретаемых апартаментов.

Большим минусом для владельца апартаментов становится возможность обратиться взыскание по исполнительному документу на

¹ Федеральный закон от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения». Электронный ресурс. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_22481/ (дата обращения: 30 августа 2017).

апартаменты как на нежилое помещение. В соответствии со статьей 79 ФЗ «Об исполнительном производстве»¹ и статьей 446 Гражданского процессуального кодекса РФ² взыскание не может быть приобщено на жилое помещение и его части, если для гражданина-должника и членов его семьи, совместно проживающих в таком помещении, оно является единственным пригодным для постоянного проживания помещением. Следовательно, на апартаменты данная норма не распространяется.

Стоит отметить также, что законом не урегулированы отношения собственников помещений в нежилых зданиях по поводу общего имущества. Согласно Постановлению Пленума ВАС РФ от 23 июля 2009 № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания» к таким отношениям по аналогии закона применяются нормы, регулирующие сходные вопросы по поводу жилых зданий³. Но при этом собственники апартаментов лишены некоторых преимуществ, например, коммунальные платежи за нежилое помещение значительно выше, чем за квартиру аналогичной площади. Не урегулирован и вопрос управления общим имуществом – выбрать управляющую компанию или создать товарищество собственников жилья собственники апартаментов не могут.

Кроме того, в обязанности застройщика при возведении нежилого здания с апартаментами не входит строительство подъездных дорог. Также нет обязанности по обеспечению дома инфраструктурой – объектами здравоохранения, детскими садами, школами. При отсутствии даже временной регистрации в апартаментах собственники не смогут записать

¹ Федеральный закон от 02 октября 2007 года № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве». Электронный ресурс. URL: http://www.consultant.ru/document/doc_LAW_71450/ (дата обращения: 30 августа 2017)

² Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14 ноября 2002 года № 138-ФЗ. Электронный ресурс. URL: http://www.consultant.ru/document/doc_LAW_39570/ (дата обращения: 30 августа 2017).

³ Постановление Пленума ВАС РФ от 23 июля 2009 года № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания». Электронный ресурс. URL: http://www.consultant.ru/document/doc_LAW_90278/ (дата обращения: 30 августа 2017).

ребенка в детский сад и школу, а также получить полис обязательного медицинского страхования, встать на учет в поликлинике, следовательно, права собственников апартаментов значительно сужены. Поэтому рекомендуется проверять приобретаемый объект недвижимости с точки зрения соответствия параметрам и фактического расположения, поскольку для надзорных и контролирующих органов апартаменты – нежилое помещение, а, значит, к нему предъявляются не такие жесткие требования как к жилому, и застройщик может сэкономить на комфорте жильцов¹.

Относя апартаменты к нежилым объектам недвижимости, обратим внимание и на налогообложение. Так, согласно статье 406 Налогового кодекса Российской Федерации налоговая ставка налога на имущество физических лиц в отношении жилых помещений составляет 0,1 процента, в то время как на прочие объекты налогообложения, к которым относятся апартаменты, - 0,5 процента². Значит, несмотря на низкую стоимость такого жилья налог на него выше.

Первые попытки урегулировать вопрос существования апартаментов попытались в Москве. В октябре 2016 года Правительство Москвы утвердило реестр апартаментов, в который вошли лишь восемь объектов недвижимости. На апартаменты, которые соответствуют определенным требованиям, распространяется налоговая льгота:

- 1) апартаменты должны быть включены в реестр, утвержденный постановлением Правительства Москвы от 26 октября 2016 года № 706–ПП;
- 2) площадь апартаментов должна быть меньше трехсот квадратных метров;
- 3) апартаменты не выступают местом нахождения организации;

¹ Шмелев А. 2014. Понятие и правовой статус апартаментов. Электронный ресурс. URL: <https://yuridicheskaya-konsultaciya.ru/nedvizhimost/apartamenty.html> (дата обращения: 30 августа 2017).

² Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05 августа 2000 года № 117-ФЗ. Электронный ресурс. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_28165/ (дата обращения: 30 августа 2017).

4) кадастровая стоимость одного квадратного метра апартаментов должна быть не менее ста тысяч рублей;

5) апартаменты не должны быть использованы в предпринимательской деятельности¹.

Таким образом, получается, что на данный момент в российском гражданском законодательстве имеется очевидный пробел, связанный с отсутствием правового статуса у апартаментов. Фактически граждане проживают в нежилых помещениях наравне с квартирами, домами – эта цель противоречит главным задачам гражданского права и подрывает его назначение.

Юристы уже давно обсуждают возникшую проблему. Так, например, М.М. Монастырев определяет апартаменты как нежилое помещение, предназначенное для временного проживания, технически созданное как гостиничный номер, но не являющийся таковым юридически².

По мнению А.Л. Шиловской следует дополнить Жилищный кодекс Российской Федерации нормой, в которой будет указано, что апартаменты не являются жилым помещением³. Но на данный момент апартаменты и так относятся к нежилым объектам, следует ли закреплять эту норму повторно – вопрос открытый.

Существует и другая точка зрения, согласно которой необходимо установить запрет проживания в нежилых помещениях. Но это будет противоречить конституционному праву на жилище, а также приведет к ограничению правомочий собственника. Более того, реализация такого запрета проблематично, так как установить факт проживания гражданина в нежилом помещении не всегда возможно.

¹ Реестр апартаментов для целей предоставления льготы. Электронный ресурс. URL: http://depr.mos.ru/deyatelnost_departmenta/tax-policies/register-the-property-for-the-purpose-of-providing-benefits.php (дата обращения: 30 августа 2017).

² Монастырев М. М. 2015. Апартаменты, студии и лофты как помещения для временного проживания. Законодательство и экономика. (8): 51–59.

³ Шмелев А. 2014. Понятие и правовой статус апартаментов. Электронный ресурс. URL: <https://yuridicheskaya-konsultaciya.ru/nedvizhimost/apartamenty.html> (дата обращения: 30 августа 2017)

Пока проблема придания какого-то конкретного статуса апартаментам не будет решена, застройщики продолжают действовать в обход законодательству, а именно – продавать «жилье» под видом нежилых помещений и не обеспечивать для него минимальных технических и санитарно-эпидемиологических требований.

Таким образом, проблема неопределенности правового статуса у апартаментов требует скорейшего разрешения. Проанализировав действующее законодательство и рынок недвижимости, стало очевидно противоречие между теорией и практикой. То понятие, которым в законодательстве обозначаются апартаменты, совершенно не соответствует тому объекту, который продается и покупается гражданами. Представляется, что разрешение проблемы возможно путем закрепления апартаментов в перечне объектов жилых помещений. С одной стороны, это обяжет застройщиков соблюдать необходимые при строительстве жилья требования, а с другой стороны позволит гражданам-собственникам в полной мере осуществлять свои правомочия.

§3. Проблемные вопросы определения правового статуса машино-места как объекта недвижимости

1 января 2017 года вступили в силу изменения, внесенные Федеральным законом «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»¹, большая часть из которых затронула статус машино-мест.

Согласно абз. 3 ч. 1 ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации² к недвижимым вещам теперь следует относить не только жилые

¹ Федеральный закон от 03.07.2016 № 315-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Российская газета. № 149. 08.07.2016

²Собрание законодательства РФ. - 05.12.1994. - № 32. - Ст. 3301.

и нежилые помещения, но и предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

Местоположение машино-места определяется путем установления геометрической фигуры, соответствующей границам машино-места, посредством отображения на плане этажа или части этажа здания или сооружения¹.

Однако для определения местоположения машино-места недостаточно только оформления технического плана и кадастрового паспорта на данный объект недвижимости, поскольку для фактического обозначения парковочного места необходимо внесение изменений в обстановку вокруг машино-места. Для этого законодатель предусмотрел порядок установления границ машино-места в здании или сооружении. Данная процедура состоит в следующем: определяются две или более точки, расположенные в прямой видимости и закрепленные специальными долговременными метками на внутренней поверхности стен, перегородок, колонн или иных строительных конструкциях этажа, и отмеряется расстояние до характерных точек границ машино-места, а также отмеряется пространство между характерными точками границ машино-места. По желанию собственника машино-места указанные точки могут быть закреплены специальными метками на поверхности пола.

Данный способ фиксации границ машино-места, индивидуализирующий его как объект недвижимости, используется только в нашей стране. К примеру, в Германии машино-место считается объектом недвижимости при условии, что оно отчетливо выделено прочной и основательной маркировкой. Данное правило закреплено в п. 2 гл. 3 Закона о

¹ Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 03.04.2018) «О государственной регистрации недвижимости» // Российская газета. № 156. 17.07.2015.

жилищной собственности и праве длительного проживания¹. На практике такая маркировка, как правило, выражается в виде бетонных, каменных либо иных ограждений, прочно закрепленных на поверхности пола.

Закрепление в российском законодательстве понятия машино-места, а также определение его статуса и регламентация порядка регистрации права собственности на данный объект недвижимости значительно облегчает как деятельность правоприменителя, так и владельцев машино-мест².

Ранее в связи с отсутствием законодательно закрепленного понятия машино-места в судебной практике сложилось два подхода к данной дефиниции. Первая позиция заключалась в признании машино-места самостоятельным объектом недвижимости, а именно помещением в составе другого объекта недвижимости – нежилого помещения, к примеру, парковочного зала, или нежилого здания (паркинг). Второй подход рассматривал машино-место в качестве части объекта недвижимости, при этом пользователь рассматриваемой части помещения признавался долевым собственником данной недвижимой вещи, в отношении которой соглашением участников долевой собственности или решением суда может быть определен порядок пользования³.

Именно второй подход чаще всего толковался судами как наиболее верный, и это вызывало определенные трудности при покупке и продаже машино-места, находящегося в подземном или надземном паркинге многоквартирного дома.

Одним из проблемных долгое время являлся следующий вопрос – можно ли вообще продать машино-место, если оно относится к общему имуществу в многоквартирном доме, без отчуждения права собственности на

¹ Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht - Wohnungseigentumsgesetz от 15 марта 1951 г.

² Цуканова Е.Ю., Придатко Е.А. Машино-место как новый объект недвижимости в гражданском праве Российской Федерации // Правовая политика и правовая жизнь. Саратовский филиал Федерального государственного бюджетного учреждения науки Института государства и права Российской академии наук (Саратов). 2017. С. 73-77.

³ Мандрюков А.В. Изменения в законодательстве о машино-месте // Строительство: бухгалтерский учет и налогообложение. 2016. № 8. С. 70 – 78.

принадлежащее лицу помещение. Исходя из смысла п. 2 ч. 4 ст. 37 Жилищного кодекса Российской Федерации, передача доли в праве общей собственности отдельно от права собственности на принадлежащее ему помещение невозможна, как и выдел этой доли в натуре. Относительно данной позиции Минэкономразвития в письме от 26.05.2015 г. № ОГ-Д23-7475 дал пояснения, согласно которым возможна государственная регистрация общей долевой собственности на здание или помещение, в котором находится машино-место, после постановки на государственный кадастровый учет такого здания или помещения. Доли в праве собственности определяются пропорционально размерам машино-мест, находящихся в таких зданиях, помещениях. При этом должны быть соблюдены два условия: машино-место не отвечает требованиям, которые в соответствии с федеральным законодательством предъявляются к помещениям, и не обладает характеристиками, позволяющими отнести его к объектам недвижимости. Порядок пользования машино-местами регламентируется либо соглашением сособственников здания, помещения, в котором находятся машино-места, либо решением суда об определении порядка пользования указанными зданиями, помещениями¹.

Признание машино-места отдельным объектом недвижимости ликвидировало неопределенность и решило эти проблемы раз и навсегда, однако привело к возникновению новых вопросов.

Получив статус собственника машино-места, гражданин получает право владения, пользования и распоряжения своим недвижимым имуществом. Логичным представляется подход, выраженный в статье 209 ГК РФ, в соответствии с которым собственник вправе по своему усмотрению отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, следовательно,

¹ Письмо Минэкономразвития № ОГ-Д23-7475 от 26 мая 2015 г. относительно государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на «машино-места» [Электронный ресурс] // Министерство экономического развития Российской Федерации: официальный сайт (дата обращения 15.04.2018) URL: <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/landRelations/2015052944>.

при отчуждении машино-места он не обязан уведомлять об этом других собственников имущества в многоквартирном доме.

Однако в теории юриспруденции не все авторы согласны с таким подходом. К примеру, А. Полторацк считает, что хотя машино-место и стало самостоятельным объектом недвижимости, оно остается частью здания или сооружения, следовательно, имущество, оставшееся после выдела долей из общей собственности на машино-места и регистрации прав на них, а также необходимое для прохода или проезда к машино-местам является общим имуществом собственников имущества в многоквартирном доме¹.

Опираясь на зарубежный опыт, а именно на правовое регулирование данного вопроса в Германии, можно сделать вывод, что в данной стране предпочтение отдается второму подходу. Закон о жилищной собственности и праве длительного проживания рассматривает машино-места в качестве не самостоятельных объектов недвижимости, а как часть общей долевой собственности. В соответствии с данной позицией собственник квартиры в многоквартирном доме заключает с товариществом собственников жилья соглашение (обязательственный договор) о предоставлении права единоличного пользования машино-местом. Однако нельзя не отметить, что германское законодательство не считает отдельную квартиру в многоквартирном доме самостоятельным объектом недвижимости и расценивает ее как составную часть жилого дома. Закон о жилищной собственности и праве длительного проживания посредством юридической фикции приравнивает квартиру в многоквартирном доме к недвижимости. Таким образом, жилой дом как единая недвижимая вещь юридически разделяется на отдельные части, т.е. квартиры, и общую часть, к которой относятся несущие и ограждающие конструкции, фундамент, крышу, помещения общего пользования – лифты, коридоры и т.д., в том числе и

¹ Полторацк А. Как у нас с машино-местами? // Жилищное право. 2016. № 12. С. 83 – 92.

машино-места¹. В российском законодательстве жилые и нежилые помещения в многоквартирных домах являются полноценными объектами недвижимости, в Германии законодательство признает их частью общего имущества собственников жилого дома. Это ключевое отличие не позволяет применить аналогию статуса машино-мест в России и в Германии.

В случае признания машино-мест частью общей долевой собственности следует согласиться с тем, что при продаже машино-места остальные собственники помещений в многоквартирном доме сохраняют преимущественное право покупки на указанный объект недвижимости. Федеральный закон № 315 упростил порядок уведомления дольщиков о продаже машино-места. Так, в соответствии с п. 2 ст. 250 ГК РФ письменный отказ всех участников долевой собственности от преимущественного права покупки продаваемой доли позволяет совершить сделку по отчуждению машино-места с любым лицом до истечения обязательного месячного срока.

Упрощение коснулось и ст. 42 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», в которой появилась часть 4.1, разрешающая опубликовать уведомление о продаже машино-места на официальном сайте без взимания за это платы, если количество участников долевой собственности более двадцати.

По нашему мнению, более логичным представляется второй подход, согласно которому преимущественное право покупки машино-места у собственников других парковочных мест не сохраняется. Проведем аналогию общего имущества собственников в многоквартирном доме, а именно имущества, обеспечивающего доступ к помещениям собственников (к примеру, лестницы, лестничные площадки, коридоры и иные помещения, перечисленные в статье 36 Жилищного кодекса РФ), с общим имуществом собственников машино-мест, обеспечивающим доступ к их объектам недвижимости (дорожки для прохода, проезда). Из данной аналогии можно

¹ Василевская Л.Ю. Машино-место как объект недвижимости: особенности гражданско-правового режима по российскому и германскому законодательству // Юрист. 2018. N 1. С. 66 - 71.

сделать вывод, что преимущественное право покупки возникнуть только на основании наличия общего имущества для обеспечения доступа к машино-местам не может, как не возникает право преимущественной покупки у собственников многоквартирного дома на основании наличия общего имущества в указанном доме.

Учитывая вышеизложенное, полагаем, что собственник машино-места имеет право распоряжаться своим имуществом свободно, в том числе и отчуждать его, поскольку в связи с недавними изменениями в Гражданском кодексе машино-место признано самостоятельным объектом недвижимости. Таким образом, собственник не обязан при продаже своего машино-места учитывать мнение других собственников машино-мест в паркинге и предоставлять им преимущественное право покупки. В противном случае нарушаются его права собственника, гарантированные Конституцией Российской Федерации и уточненные в Гражданском кодексе РФ.

Законодательство, регулирующее правовой статус, приобретение и отчуждение машино-мест, стремительно развивается и совершенствуется, однако до сих пор имеются пробелы, которые необходимо как можно скорее заполнить во избежание возникновения проблем в данной сфере.

§4. Место трансграничных объектов в системе объектов недвижимости

Потребности международного экономического оборота обусловили появление принципиально новых объектов инфраструктуры, расположение и использование которых выходит за пределы юрисдикции отдельных государств. Мосты, дамбы, плотины, путепроводы, трубопроводы и иные сооружения, неразрывно связанные с земельным участком, соединяющие географические объекты различной степени удаленности, но расположенные одновременно на территории различных государств, стали неотъемлемой частью современного мира. Речь идет о так называемых трансграничных объектах, количество которых увеличивается, вследствие чего неизбежно

возникает вопрос об их правовом режиме - определении в праве соотношения дозволений, предписаний и позитивных обязываний в регулировании отношений, складывающихся по поводу трансграничных объектов.

С появлением трансграничных объектов возникает потребность в правовом регулировании отношений. Необходимо признать, что в этой части образовался значительный пробел, поскольку на уровне норм права, а также судебной практики пока отсутствуют какие-либо положения, на которые можно ориентироваться в целях правоприменения. Сложность в том, что такие объекты расположены на территории различных государств, выступают единым целым предметом, и, соответственно, под какую юрисдикцию подпадают возникающие отношения - вопрос, который в рамках права нельзя признать окончательно разрешенным.

Учитывая изложенное, в целях последующего анализа правового режима трансграничных объектов необходимо, во-первых, установить юридически значимые признаки таких объектов и, во-вторых, дать оценку трансграничным объектам в аспекте объектов гражданских прав.

Юридически значимые признаки трансграничных объектов можно вывести в том случае, если предварительно обратить внимание на природу таких объектов. В частности, трансграничные объекты: а) представляют собой искусственно созданные объекты материального мира, обладающие утилитарными свойствами (функциональным назначением); б) находятся в физической и юридической связи с земельными участками, на которых располагаются, в результате чего могут обладать признаками, присущими недвижимому имуществу; в) расположены и проходят по территории двух и более государств, где действует своя юрисдикция, либо по территории, не подпадающей под юрисдикцию государств в принципе (нейтральные воды, пограничные нейтральные территории). Трансграничные объекты представляют собой реально существующие предметы материального мира, находящиеся в физической и юридической связи с земельным участком, что указывает на признаки вещей как объектов гражданских прав.

Вместе с тем не все вещи в физическом смысле являются вещами в смысле юридическом. В подавляющем большинстве случаев национальные законодательства ограничиваются констатацией факта признания вещей (объектов материального мира) в качестве объектов гражданских прав. Другие правовые порядки, в частности законодательство КНР¹, вообще не упоминают о вещах и, как следствие, не устанавливают требования к ним, оперируя категорией "имущество". В правовых порядках континентальной Европы: Германии², Франции³, Австрии⁴ и т.д., законодатель, относя вещи к объектам гражданских прав, ограничивается указанием на их материальную (физическую) природу. В частности, в § 90 ГГУ отмечается, что вещами в смысле закона являются лишь телесные вещи, аналогичную формулировку содержит и § 496 ГК Чешской Республики. Схожего подхода придерживаются и правовые порядки Латинской Америки, в частности мексиканский законодатель ограничился следующей формулировкой: "Вещь - это все, что имеет материальную форму и может быть воспринято человеком посредством его органов чувств"⁵.

Именно поэтому квалификация вещей в юридическом смысле обычно содержится в доктрине частного права.

Однако следует заметить, что в доктрине как отечественного, так и зарубежного частного права отсутствует единство взглядов при определении признаков, присущих вещам в юридическом смысле. Получили наибольшее распространение и, как следствие, общепризнаны такие юридические признаки вещи, как: материальный характер вещи (вещь представляет собой

¹ Закон КНР "О вещных права" от 16 марта 2007 г. // http://chinalawinfo.ru/civil_law/law_real_right.

² См.: Гражданское уложение Германии = Bürgerliches Gesetzbuch Deutschlands mit Einfuhrungsgesetz: Ввод. закон к Гражд. уложению / Пер. с нем. [В. Бергманн, введ., сост.]; Науч. редактор В. Бергманн [и др.]. 3-е изд., перераб. М.: Волтерс Клувер, 2008. С. 88.

³ Гражданский кодекс Французской Республики (Кодекс Наполеона) 1804 // http://pnu.edu.ru/ru/faculties/full_time/uf/iogip/study/studentsbooks/histsources2/igpzio49/.

⁴ См.: Общее гражданское уложение Австрийской Республики / Пер. с нем.; Под ред. Л. Шарингера и Л. Шпехта. М.: Статут, 2013. С. 120.

⁵ См.: Бадаева Н.В. Право собственности и иные вещные права в гражданском законодательстве Мексики // Гражданское право. 2014. № 4. С. 31 - 34.

часть физически существующего материального мира)¹; возможность обладания вещью²; полезность (вещь обладает свойствами, которые могут быть использованы ее обладателем) и, как следствие, наличие интереса в обладании вещью³; пригодность для участия в гражданском обороте⁴. Последнее свойство, как совершенно справедливо отмечает В.К. Андреев, в современных условиях имеет особо важное значение⁵.

Следовательно, если предмет материального мира удовлетворяет заявленным требованиям, то необходимо признать, что он является вещью в юридическом смысле. Исследуемые трансграничные объекты отвечают вышеперечисленным требованиям, а именно: являются частью окружающего физического мира (имеют материальную природу), доступны для осуществления хозяйствующего господства, обладают полезными свойствами, являются предметом интереса, пригодны для участия в гражданском обороте. Тем самым трансграничные объекты являются объектами гражданских прав, а точнее говоря, вещами в юридическом смысле, и, как следствие, такие вещи должны иметь свой правовой режим.

Тем не менее констатации этого явно недостаточно. Во многих правопорядках деление вещей происходит на простые и сложные (единые и составные вещи), главные вещи и принадлежности, движимые и недвижимые. В этой связи возникает вопрос о том, как может быть охарактеризован трансграничный объект в рамках выделенного деления? Обратим внимание на то, что большинство трансграничных объектов представляют собой основательные, значительные и в обязательном порядке связанные с земной поверхностью искусственно созданные конструкции. Расположение в пределах юрисдикции различных государств позволяет

¹ См.: Васьковский Е.В. Учебник гражданского права. М.: Статут, 2003. С. 276 - 277.

² См.: Победоносцев К.П. Курс гражданского права. Первая часть: Вотчинные права // СПС "КонсультантПлюс".

³ См.: Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. 11-е изд. Том 1. М., 1914. С. 134.

⁴ См.: Мейер Д.И. Русское гражданское право. 5-е изд. М., 1873. С. 276.

⁵ См.: Андреев В.К. Вещь как объект гражданских прав // Гражданское право. 2014. N 1. С. 26 - 29.

утверждать, что упомянутые объекты обладают значительной протяженностью, массой и объемом, тем самым являются крупными постройками, которые можно отнести к капитальным.

Факт существования трансграничных объектов обусловлен четко определенными утилитарными целями, ради достижения которых настоящий объект создается и эксплуатируется, что, в свою очередь, невозможно без связи с рядом иных объектов. В большинстве случаев трансграничные объекты, будь то газопровод или мост, не могут функционировать в принципе без соединения с рядом побочных (сопутствующих) объектов (насосные станции, устройства, генерирующие и снабжающие электрической или тепловой энергией, пункты управления и контроля, системы безопасности и т.д.). На первый взгляд перечисленные объекты в силу расположения на значительном расстоянии и наличия самостоятельной физической бытности (существования в качестве отдельного предмета материального мира) могут казаться самостоятельными, отдельными вещами, однако они не являются отдельными объектами прав, так как зависят от трансграничных объектов и создаются исключительно для обеспечения работы и функционирования последних. Иными словами, все сопутствующие объекты служат главной вещи, в качестве которой выступает трансграничный объект, а цель настоящего служения сводится к обеспечению функционирования трансграничного объекта.

Объекты, сопутствующие трансграничным, хотя и являются отдельными предметами материального мира, не могут быть признаны в качестве отдельных объектов гражданских прав в силу следующих причин. Как уже отмечалось, зависимость сопутствующих объектов отмечается не только при создании, но и при функционировании трансграничных объектов. Между трансграничным и сопутствующими объектами существует физическая связь, которая позволяет обеспечить работоспособность системы в целом. Это, в свою очередь, позволяет вести речь о возникновении

юридической связи между вещами, так как в отрыве друг от друга их существование и функционирование перестают быть возможными.

В зависимости от степени прочности возникающей юридической связи вещи, соединенные функциональным назначением, могут соотноситься как главная вещь и принадлежность либо сложная вещь или существенные составные части вещи. Степень прочности связи, возникающей между трансграничным и сопутствующими объектами, позволяет утверждать, что последние выступают лишь в качестве составных частей. Иной подход невозможен, поскольку принадлежности предназначены для обслуживания главной вещи и увеличения степени ее хозяйственного использования. Повышая стоимость вещи, принадлежности являются отделимыми, если их отсутствие не оказывает влияние на полноценное хозяйственное использование главной вещи¹. В трансграничных объектах, напротив, отделение принадлежностей не позволит использовать такие объекты по целевому назначению.

Отделение сопутствующих объектов от трансграничных или наоборот делает невозможным их полноценное хозяйственное использование в принципе. Следовательно, связь, существующая между упомянутыми объектами, является столь значительной, что квалифицировать ее можно не иначе как связь между вещью и ее составными частями. При этом в качестве вещи, правовой режим которой поглощает правовой режим присоединенных составных частей, должны выступать трансграничные объекты, так как сопутствующие объекты носят ярко выраженный зависимый и производный характер, который выражается в служении и обеспечении функционирования трансграничных объектов, а не наоборот.

Трансграничные объекты представляют собой вещь в ее юридическом понимании, которая должна быть охарактеризована как единый объект

¹ См.: Комментарий части первой Гражданского кодекса Российской Федерации для предпринимателей / М.И. Брагинский, В.В. Витрянский, В.П. Звеков и др.; Рук. авт. кол. М.И. Брагинский; Под общ. ред. В.Д. Карповича. М.: Фонд "Правовая культура", 1995. С. 156.

гражданских прав. Взгляд на трансграничный объект как на единую, сложную и неделимую вещь обусловлен наличием не только физического соединения главной вещи с сопутствующими объектами, но и функциональным единством, имеющим значение для права, так как отделение любого из объектов сделает хозяйственное использование всех объектов невозможным. При этом сопутствующие объекты должны квалифицироваться как составные части трансграничного объекта, выступающего в качестве единственной вещи.

Более сложным является проблема отнесения трансграничных объектов к вещам движимым или недвижимым. Такие объекты невозможны без опоры на земельные участки, возникает прочная связь с земельным участком, без которой функционирование рассматриваемого объекта невозможно. Наличие прочной и неотделимой физической связи между земельными участками и расположенными на них искусственными трансграничными объектами позволяет предполагать, что последние содержат в себе признаки, как отмечает Б.М. Гонгало, присущие вещам недвижимым¹, и могут быть признаны недвижимостью. Недвижимостью в силу природы является все то, что неразрывно связано с земельным участком и не может быть отделено² либо может быть отделено, но последнее повлечет причинение вреда или утрату свойств отделяемого объекта³.

Сложность в том, что различные правовые порядки по-разному определяют объект недвижимости. Например, в странах, где сформировался пандектный подход к праву (Германия, Австрия, Швейцария, Эстония, Голландия, Чехия, Япония)⁴, признаются в качестве объектов недвижимости только земельные

¹ См.: Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним": Постатейный комментарий. / Под ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статут, 2007. С. 15 - 17.

² См.: Димитриев М.А. Недвижимые вещи как объекты гражданских прав // Нотариус. 2013. N 5. С. 22 - 25

³ См.: Егоров Н.Д. Проблемы разграничения движимых и недвижимых вещей в гражданском праве // Вестник ВАС РФ. 2012. N 7. С. 4 - 29.

⁴ См.: Емелькина И.А. Система ограниченных вещных прав на земельный участок. М., 2011.

участки¹. Строения, сооружения и прочие объекты, прочно связанные с землей, считаются существенными составными частями последней.

В странах, где сформировался институциональный подход к праву (Франция, Италия, Испания, Украина, Россия, Бельгия, Норвегия, Дания), основываются на множественности объектов недвижимого имущества. К последним может быть отнесено законодательство КНР, так как оно закрепляет множественность объектов недвижимого имущества (ст. 58 Закона КНР "О вещных правах"). В связи с этим в разных странах континентального права нашло отражение деление объектов недвижимости на недвижимость по природе (земельные участки, строения), по закону (субъективные права) и по назначению (сельхозинвентарь и т.д.).

В странах общего или прецедентного права используется деление имущества на реальные и персональные, которое ближе к известному римскому делению вещей на телесные и бестелесные, нежели делению вещей на движимые и недвижимые, используемому в континентальной правовой семье. В доктрине права отмечается, что деление имущества на реальные и личные может быть приравнено к делению на движимое и недвижимое². Однако в странах общего права упомянутое деление носит условный характер, так как физические характеристики предмета не оказывают влияние на его правовой режим, различия кроются исключительно в процедуре осуществления и защиты прав³. При всем этом строения, сооружения и иные объекты могут быть признаны самостоятельными объектами гражданских прав и отнесены к имуществу недвижимому.

Учитывая изложенное, можно отметить, что отнесение трансграничных объектов к вещам недвижимым зависит от законодательства государства,

¹ См.: Суханов Е.А. О видах сделок в германском и российском гражданском праве // СПС "КонсультантПлюс".

² См.: Тужилова-Орданская Е.М. Проблемы защиты прав на недвижимость в гражданском праве России: Монография. М.: Буквоед, 2007. С. 112.

³ См.: Коновалов А.В. Право собственности на недвижимость по англо-американскому праву (по книге Д. Криббета "Принципы права собственности") // Правоведение. 1995. N 2. С. 117.

через территорию которого настоящие объекты проходят, что, в свою очередь, приводит к крайне неоднозначным выводам. К примеру, трансграничный объект, проходящий через территорию России, Германии и Франции, может одновременно как обладать признаками вещи, так и не обладать. В России и Франции трансграничный будет считаться самостоятельным объектом гражданских прав и отнесен к имуществу недвижимому. Тот же объект, проходящий через территорию Германии, не может быть признан отдельным объектом недвижимости. Этот объект будет рассматриваться как существенная составная часть земельного участка, так как принцип приращивания установлен в императивном порядке. Тем самым одна единая и неделимая вещь, проходящая через территорию, где действует юрисдикция различных государств, может одновременно выступать в качестве отдельного объекта недвижимости и составной части другой вещи, как следствие, подпадать под различные правовые режимы одновременно. Подобное положение не может быть описано иначе как недопустимое.

Один объект не может одновременно рассматриваться в разных юридических аспектах и обладать отличным правовым наполнением, так как это сделает невозможным точное определение содержания субъективных прав, возникающих относительно трансграничного объекта. Здесь также возникают сложности при определении способов юридической защиты нарушенных прав, порядка отчуждения и передачи прав на имущество, определения объема прав и обязанностей обладателя вещи, несения рисков, а также определения оснований возникновения и прекращения прав.

Подобное положение идет вразрез с основными целями и задачами права как такового, поскольку лишает его свойства формальной определенности.

Таким образом, некоторый анализ правовой природы трансграничных объектов позволяет сделать вывод о том, что они являются полноценным объектом гражданских прав в виде неделимой вещи, обладающей прочной связью с земельным участком и свойствами вещи, недвижимой по природе.

Однако трансграничный объект, несмотря на то, что располагается на территории различных государств, должен признаваться единым объектом гражданских прав по причине функционального значения. Для трансграничного объекта как вещи должен быть введен единый правовой режим. Вместе с тем на уровне только законодательства отдельного взятого государства решить эту задачу не представляется возможным. Решение настоящей проблемы мыслится исключительно в области международного нормотворчества и принятия единого акта (конвенции).

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

1. При детальном рассмотрении российского гражданского законодательства видно, что нередко его нормы изобилуют нечеткими и противоречивыми формулировками в отношении самых фундаментальных основ гражданского законодательства, к числу которых принадлежат такие понятия, как "недвижимость", "недвижимое имущество", "недвижимая вещь". Без четкого понимания содержания данных категорий невозможно вести речь о совершенствовании законодательства, регламентирующего их.

2. Несмотря на то, что гражданское право РФ традиционно относится к романо-германской правовой системе, недвижимость в российском законодательстве ограничивается материальными объектами права (вещами) и не включает в себя вещные права на недвижимость и вещные иски, в отличие от законодательств некоторых зарубежных стран, например, Германии, Франции, Италии, Испания и др., где к недвижимости могут быть отнесены и другие виды имущества, включая имущественные права

3. Понятие "недвижимое имущество" включает в себя понятия "недвижимость" и "недвижимая вещь". В свою очередь, понятие "недвижимая вещь" шире понятия "недвижимость", поскольку включает в себя как объекты живой природы, так и объекты, созданные руками человека, и получается следующая очередность понятий: "недвижимое имущество" - "недвижимая вещь" - и более узкое понятие "недвижимость". На основании этого можно сделать вывод, что в ч. 1 ст. 130 ГК РФ нарушена последовательность содержащихся в ней понятий. 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.

4. В современном российском законодательстве в сфере недвижимости не содержится ответа на вопрос, что такое недвижимая вещь. Статья 130 ГК РФ не дает ответа на упомянутый вопрос. Подходы судов к решению данной проблемы, сложившиеся в судебной практике, являются формальными и приводят к вынесению неправосудных решений. ЕГРП не является достоверным в отношении сведений о квалификации объекта как недвижимости. Отнесение объекта к категории движимых или недвижимых вещей является вопросом права, который должен разрешаться судом.

Подход Высшего Арбитражного Суда РФ, связанный с установлением наличия у объекта признака неразрывной связи с землей (ст. 130 ГК РФ), позволил исправить типичные ошибки, которые допускаются судами при квалификации объекта в качестве недвижимой вещи.

5. Анализ существующих классификаций объектов недвижимости позволяет отметить следующее:

- ключевым фактором для квалификации определенного объекта в качестве недвижимой вещи является его соответствие критерию, указанному в части 1 статьи 130 ГК РФ, - невозможность перемещения вещи без несоразмерного ущерба ее назначению (прочная связь с землей);

- на сегодняшний день российское гражданское законодательство не содержит конкретных рекомендаций, согласно которым можно установить, какая именно связь с землей является достаточной для признания объекта недвижимой вещью (учитывая техническую возможность физического перемещения капитальных зданий и сооружений без причинения какого-либо ущерба их назначению);

- с учетом сложившейся судебной практики, когда встает вопрос о том, является ли спорный объект недвижимой вещью, недостаточно установления у него только одного признака неразрывной связи с землей. Необходимо также установить еще один немаловажный критерий: что именно

представляет собой данный объект - самостоятельную вещь или же вспомогательную, составную часть другой недвижимой вещи. Вопрос о том, является ли конкретная вещь недвижимой, должен разрешаться с учетом назначения этой вещи и обстоятельств, связанных с ее созданием;

- перечень вещей, которые законодатель относит к недвижимым, перечислен в ч. 1 ст. 130 ГК РФ, он является открытым. Земельные участки и участки недр относятся к недвижимым вещам в силу своих природных свойств, но относятся ли все остальные объекты к недвижимым вещам, которые прочно связаны с землей и перемещение которых без несоразмерного ущерба невозможно? Как показывает правоприменительная и судебная практика, при решении данного вопроса возникают различные коллизии. На данный момент при отнесении того или иного объекта к недвижимой вещи недостаточно только одного признака, указанного в ч. 1 ст. 130 ГК РФ. В этой связи считаем, что следует включить в норму дополнительный квалифицирующий признак недвижимой вещи - как самостоятельной вещи (главной вещи).

6. В действующем законодательстве РФ закреплена "землецентричная" концепция недвижимости: земля рассматривается как ключевой элемент общего понятия недвижимости и как критерий отнесения того или иного объекта к объектам недвижимого имущества: такими являются объекты, настолько прочно связанные с землей, что их перемещение невозможно без несоразмерного ущерба их назначению (ст. 130 ГК РФ).

7. Нововведением является то, что ЕГРН ведется в электронном виде (за исключением реестровых дел), притом, что кадастр недвижимости и ЕГРП ранее велись как на электронных, так и на бумажных носителях. Введение новой процедуры регистрации одновременно обусловило возможность регистрации новых объектов недвижимости, подлежащих учету: машино-места и единого недвижимого комплекса.

8. Законодателем частично провозглашен принцип достоверности кадастра. Он означает, среди прочего, обязательный кадастровый учет недвижимости для совершения сделок и операций с ней. Законодатель исключает разночтение фактических и юридических характеристик объекта и требует их совпадения при любых обстоятельствах. Такой подход предоставляет максимальную защиту статике оборота (правообладателям недвижимости или прав на нее), но не учитывает динамики оборота, неизбежных практических отклонений от идеала, которые присутствуют и требуют регулирования. При этом способствующая достоверности кадастра и единству ЕГРН процедура инициации кадастрового учета и регистрации прав применима для бесспорных ситуаций и в основном направлена на будущее. Предложенная новым Законом система становится серьезным и вряд ли оправданным препятствием для оборота "проблемных" объектов.

9. Анализ теоретических разработок и действующего законодательства относительно соотношения земли и недр как объектов недвижимости позволяет сделать ряд выводов:

- земля и недра являются самостоятельными объектами права собственности; критериями разграничения земли и недр как объектов права являются цель и способ использования пространства земной толщи: в случае добычи ресурсов недр, использования подземного пространства в публичном интересе необходимо говорить об использовании недр, при ином способе использования подземного пространства - об использовании земли;

- самостоятельным объектом отношений в сфере недвижимости (объектом недвижимости) является именно земельный участок; право собственности на земельный участок в его границах распространяется на все, что находится над и под поверхностью этого участка, если иное не предусмотрено специальными законами и не нарушает прав других лиц;

- участок недр не является объектом недвижимости; специфический правовой режим недр связан непосредственно со свойствами, способными

удовлетворить потребности лиц, обусловленными наличием соответствующих природных ресурсов в них.

10. Проблема неопределенности правового статуса у апартаментов требует скорейшего разрешения. Проанализировав действующее законодательство и рынок недвижимости, стало очевидно противоречие между теорией и практикой. То понятие, которым в законодательстве обозначаются апартаменты, совершенно не соответствует тому объекту, который продается и покупается гражданами. Представляется, что разрешение проблемы возможно путем закрепления апартаментов в перечне объектов жилых помещений. С одной стороны, это обяжет застройщиков соблюдать необходимые при строительстве жилья требования, а с другой стороны позволит гражданам-собственникам в полной мере осуществлять свои правомочия.

11. Отличительными признаками и особенностями машино-места являются:

- это часть здания или сооружения, предназначенная для размещения транспортных средств;
- полное или частичное отсутствие строительной или иной ограждающей конструкции;
- определение границ такого объекта посредством нанесения на поверхность пола или кровли разметки (краской, с использованием наклеек или иными способами);
- особый порядок государственного кадастрового учета.

Собственник машино-места имеет право распоряжаться своим имуществом свободно, в том числе и отчуждать его, поскольку в связи с недавними изменениями в Гражданском кодексе машино-место признано самостоятельным объектом недвижимости. Таким образом, собственник не обязан при продаже своего машино-места учитывать мнение других собственников машино-мест в паркинге и предоставлять им преимущественное право покупки. В противном случае нарушаются его

права собственника, гарантированные Конституцией Российской Федерации и уточненные в Гражданском кодексе РФ.

12. Трансграничные объекты характеризуются совокупностью следующих признаков: а) представляют собой искусственно созданные объекты материального мира, обладающие утилитарными свойствами (функциональным назначением); б) находятся в физической и юридической связи с земельными участками, на которых располагаются, в результате чего могут обладать признаками, присущими недвижимому имуществу; в) расположены и проходят по территории двух и более государств, где действует своя юрисдикция, либо по территории, не подпадающей под юрисдикцию государств в принципе (нейтральные воды, пограничные нейтральные территории).

13. Отнесение трансграничных объектов к недвижимым вещам зависит от законодательства государства, через территорию которого настоящие объекты проходят, что, в свою очередь, приводит к крайне неоднозначным выводам. К примеру, трансграничный объект, проходящий через территорию России, Германии и Франции, может одновременно как обладать признаками вещи, так и не обладать. В России и Франции трансграничный будет считаться самостоятельным объектом гражданских прав и отнесен к имуществу недвижимому. Тот же объект, проходящий через территорию Германии, не может быть признан отдельным объектом недвижимости. Этот объект будет рассматриваться как существенная составная часть земельного участка, так как принцип приращивания установлен в императивном порядке.

Тем самым одна единая и неделимая вещь, проходящая через территорию, где действует юрисдикция различных государств, может одновременно выступать в качестве отдельного объекта недвижимости и составной части другой вещи, как следствие, подпадать под различные правовые режимы одновременно. Подобное положение не может быть описано иначе как недопустимое. Один объект не может одновременно

рассматриваться в разных юридических аспектах и обладать отличным правовым наполнением, так как это делает невозможным точное определение содержания субъективных прав, возникающих относительно трансграничного объекта. Здесь также возникают сложности при определении способов юридической защиты нарушенных прав, порядка отчуждения и передачи прав на имущество, определения объема прав и обязанностей обладателя вещи, несения рисков, а также определения оснований возникновения и прекращения прав.

14. Таким образом, некоторый анализ правовой природы трансграничных объектов позволяет сделать вывод о том, что они являются полноценным объектом гражданских прав в виде неделимой вещи, обладающей прочной связью с земельным участком и свойствами вещи, недвижимой по природе. Однако трансграничный объект, несмотря на то что располагается на территории различных государств, должен признаваться единым объектом гражданских прав по причине функционального значения. Для трансграничного объекта как вещи должен быть введен единый правовой режим. Вместе с тем на уровне только законодательства отдельного взятого государства решить эту задачу не представляется возможным. Решение настоящей проблемы мыслится исключительно в области международного нормотворчества и принятия единого акта (конвенции).

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. 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.
10. Федеральный закон от 03.07.2016 № 315-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса РФ и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Российская газета. № 149. 08.07.2016.
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 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" // СЗ РФ. 2015. N 29 (часть I). Ст. 4344.

13. 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.

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

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. Приказ Минэкономразвития России от 07.12.2016 № 792 «Об установлении минимально и максимально допустимых размеров машино-места» / Правовая система «Гарант». – URL: <http://ivo.garant.ru/document/71574534/paragraph> (дата обращения: 20.01.2018).

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. Письмо Минэкономразвития № ОГ-Д23-7475 от 26 мая 2015 г. относительно государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на «машино-места» [Электронный ресурс] // Министерство

экономического развития РФ: официальный сайт (дата обращения 15.04.2018) URL: <http://economy.gov.ru/minec/activity/landRelations>.

21. Письмо Росреестра от 01.03.2013 N 14-исх/01791-ГЕ/13 "О государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом" // СПС "КонсультантПлюс".

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

23. 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>.

24. Послание Президента РФ Федеральному Собранию РФ от 16.05.2017 // Российская газета. 2017. 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".

26. Приказ Минкультуры России от 11 июля 2014 года № 1215 «Об утверждении порядка классификации объектов туристской индустрии, включающих гостиницы и иные средства размещения, горнолыжные трассы и пляжи, осуществляемой аккредитованными организациями». Электронный ресурс. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_122445/

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. 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.

5. Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 года N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" // Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. 2015. № 8.

6. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 30 сентября 2015 г. N 303-ЭС15-5520 по делу N А51-12453/2014 // СПС "КонсультантПлюс".

7. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 8 октября 2015 г. N 305-ЭС15-12931 по делу N А40-81861/2014 // СПС "КонсультантПлюс".

8. Определение Верховного Суда РФ от 7 апреля 2016 г. N 310-ЭС15-16638 по делу N А35-8277/2014. URL: <http://www.supcourt.ru>.

9. Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 17 мая 2016 года N 13АП-7600/2016 по делу N А56-83664/2015. URL: <http://ras.arbitr.ru/>.

10. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 16 августа 2016 года по делу N А41-85196/15 // 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. Андреев В.К. Вещь как объект гражданских прав // Гражданское право. 2014. N 1. С. 14 - 20.
4. Ахметьянова З.А. К вопросу об объектах права собственности // Юрист. 2013. № 23. С. 25 - 26.
5. Бадаева Н.В. Право собственности и иные вещные права в гражданском законодательстве Мексики // Гражданское право. 2014. N 4. С. 54 - 61.
6. 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.
7. Бадулина Е.В. Система государственной регистрации недвижимости в России: этапы становления и перспективы развития // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2017. N 7. С. 6 - 17.
8. Боголюбов С.А. Земельное законодательство и концепция развития гражданского законодательства // Журнал российского права. 2010. № 1. С. 25 - 26.
9. Борисенко А.В. Купля-продажа жилой недвижимости (современные проблемы): Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Волгоград, 2002. 95 с.
10. Васильев И. Новейшее руководство к познанию российских законов. М., 1827. Ч. II. URL: <http://www.knigafund.ru/books/40065/read> (дата обращения: 14.10.2017).
11. Василевская Л.Ю. Машино-место как объект недвижимости: особенности гражданско-правового режима по российскому и германскому законодательству // Юрист. 2018. N 1. С. 66 - 71.

12. Василишин И.И., Буднецкий Н.С. Легальные и автономные ограничения права собственности на земельные участки // Вестник Академии Генеральной прокуратуры Российской Федерации. М., 2015. N 2 (46). С. 74 - 87.
13. Витрянский В.В. Пути совершенствования законодательства о недвижимом имуществе // Хозяйство и право. 2013. № 6. С. 16 - 20.
14. Волович Н.В. Кадастровая оценка недвижимости: тупик или новые перспективы // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2016. N 1. С. 30 - 38.
15. Герасин С.И. Проблемы формирования единого объекта недвижимости в Российской Федерации // Право собственности на землю в России и ЕС: правовые проблемы: сборник статей / отв. ред. И.А. Иконичкая. М.: Волтерс Клувер, 2009. 396 с.
16. Гордиенко И.И. Газовые и нефтяные скважины как объекты кадастрового учета: правовой аспект // Правовое регулирование земельных отношений: сборник материалов научной конференции. М.: Изд-во ГУЗ, 2015. 725 с.
17. Гражданский кодекс Российской Федерации. Ценные бумаги. Защита чести, достоинства и деловой репутации. Охрана частной жизни. Постатейный комментарий к главам 6 - 8. Комментарий к ст. 135 ГК РФ / Андропов В.В., Гонгало Б.М., Крашенинников П.В. и др.; под ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статут, 2014. 208 с. // СПС "КонсультантПлюс".
18. Грицкова Ю.В. Правовое регулирование предоставления и изъятия земельных участков в целях развития застроенных территорий: Дис. ... канд. юрид. наук. М., 2009. 177 с
19. 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.
20. Губарева А.В., Латыев А.Н. Недвижимость за рубежом. Правовые вопросы: Учеб. пособ. М.-Екатеринбург: Проспект; Издательский дом "Уральская государственная юридическая академия", 2010. 136 с.

21. Гонгалов Б.М. Жилое помещение - объект недвижимости (краткое вступление к большой дискуссии) // Семейное и жилищное право. 2007. № 2. С. 2 - 5.
22. Диденко А.Г. Гражданское право. Общая часть: Курс лекций. Алматы: Нур-Пресс, 2006. 550 с.
23. Дмитриев М.А. К вопросу об участках недр как объектах гражданских прав // Российский судья. 2011. N 12. С. 17 - 20.
24. Дмитриев М.А. Недвижимые вещи как объекты гражданских прав // Нотариус. 2013. N 5. С. 44 - 48.
25. Дмитриев М.А. Недвижимые вещи как объекты гражданских прав // Нотариус. 2013. № 5. С. 22 - 25.
26. Егоров Н.Д. Проблемы разграничения движимых и недвижимых вещей в гражданском праве // Вестник ВАС РФ. 2012. N 7.
27. Емелькина И.А. Система ограниченных вещных прав на земельный участок. М., 2011. 224 с.
28. 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.
29. 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.
30. 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: 14.10.2017).
31. 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: 14.10.2017).

32. Калиниченко К.С. Правовой режим земельного участка и расположенных на нем зданий, сооружений в России и Германии: Автореф. дис...канд. юрид. наук / Санкт-Петербургский гос. ун-т. СПб.: Тип. "Адмирал", 2016. 22 с.

33. Камышанский В.П. О праве пользования участками недр в науке гражданского права // Власть Закона. 2016. N 2 (26). С. 15 - 21.

34. Киселев С.В. Земля и строение как единый объект недвижимости (на примере европейских стран) // Правовое регулирование рынка недвижимости. 2015. № 1. С. 88 - 96.

35. 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.

36. Короткова О.И. Единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов как один из основополагающих принципов земельного законодательства // Правовые вопросы строительства. 2012. N 1. С. 17 - 19.

37. Ключниченко В.Н. Земельный кадастр: Учеб. пособие / Под общ. ред. В.Н. Ключниченко. Новосибирск: СГГА, 2011. 313 с.

38. Крашенинникова П.В. "Жилищное право" (9-е изд., перераб. и доп.). Статут, 2016. 551 с.

39. Кривов А.В. О создании государственного кадастра объектов недвижимости в России // Вестник Тамбовского университета. Серия "Гуманитарные науки". 2007. N 8 (52). 115 с.

40. Кузьмина И.Д. Правовой режим зданий и сооружений как объектов недвижимости. Томск, 2012. 226 с.

41. Могилевский С.А. Собственность на землю: формы землепользования и землевладения в Древней и Киевской Руси // Правовое поле современной экономики. 2012. N 9. С. 20 - 30.
42. Ласкина Н.В. Капитальный ремонт, реконструкция, переустройство и перепланировка объектов недвижимости: юридические аспекты // СПС "КонсультантПлюс".
43. Липски С.А. Особенности развития земельного законодательства в постсоветской России // Российский журнал правовых исследований. 2015. N 1 (2). С. 50 - 57.
44. Липски С.А. Особенности государственного регулирования сделок с различными видами недвижимости // Нотариус. 2014. N 3. С. 7 - 10.
45. Логутов Д.Л., Камышанский В.П. Подземные сооружения как объекты гражданских прав // Актуальные проблемы гражданского и предпринимательского права: Сб. науч.-практ. ст. Всероссийской научно-практической конференции для молодых ученых. Краснодар: АНО "Научно-исследовательский институт актуальных проблем современного права", 2016. 456 с.
46. Макаров О.В. Недвижимость как объект гражданских правоотношений: сущность и характерные черты // Нотариус. 2014. N 5. С. 9 - 12.
47. Манасян Г.В. Проблемы договора о развитии застроенной территории. Краснодар, 2010. 438 с.
48. Мандрюков А.В. Изменения в законодательстве о машино-месте // Строительство: бухгалтерский учет и налогообложение. 2016. № 8. С. 70–78.
49. Макаров О.В. Недвижимость как объект гражданских правоотношений: сущность и характерные черты // Нотариус. 2014. № 5. С. 9 - 12.
50. Монастырев М. М. 2015. Апартаменты, студии и лофты как помещения для временного проживания. Законодательство и экономика. (8): 51–59.
51. Нарутто С.В., Шугрина Е.С., Исаев И.А., Алебастрова И.А. Территория в публичном праве: Монография. М.: Норма; ИНФРА-М, 2015. 387 с.

52. Новиков К.А. Понятие недвижимого имущества в гражданском законодательстве // Вестник ВАС РФ. 2014. № 5. С. 4 - 12.
53. Нагаев Р.Т. Недвижимость (Землеустройство. Градостроительство и Экономика): Терминологический словарь. Казань, 2000. 329 с.
54. Осадченко Э.О. Осуществление права частной собственности на жилое помещение: Монография. Волгоград, 2011. 172 с.
55. Полтораки А. Как у нас с машино-местами? // Жилищное право. 2016. № 12. С. 83 – 92.
56. Стародумова С.Ю. Правовой режим недвижимых вещей // Правовые вопросы недвижимости. 2015. N 1. С. 14 - 17.
57. Сыроедов Н.А. Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество // Государство и право. 1998. N 8. С. 90 - 97.
58. Петрушкин В.А. Актуальные проблемы правовой модели системы оборота недвижимости: Монография / Науч. ред. В.В. Витрянский. М.: Статут, 2014. 285 с.
59. 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.
60. Семенова Е.Г. Недвижимость как правовая категория: опыт интервального анализа // Общество и право. 2016. N 4 (58). С. 215 - 220.
61. 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: 14.04.2018).
62. Суханов Е.А. Проблемы реформирования Гражданского кодекса Российской Федерации: Избранные труды 2008 - 2012 гг. М.: Статут, 2013. 544 с.
63. 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.

64. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. 4-е изд., перераб., доп. М., 2008.
65. Споры о будущей недвижимости - дело прошлого? (комментарии экспертов) // Закон. 2011. № 9. С. 44 – 51.
66. Стародумова С.Ю. Возникновение и осуществление права собственности граждан на земельные участки: Дис. ...канд. юрид. наук. Саратов, 2010. 204 с.
67. 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.
68. Старцева Ю . Правовой статус машиномест в Германии и Австрии – URL:http://www.m-g/U_Starceva_mashinomesto_Germ_Avstr_KS_21092015.pdf (дата обращения: 20.01.2018).
69. Суханов Е.А. О понятии недвижимость // Проблемы реформирования Гражданского кодекса России: Избранные труды 2008 - 2012 гг. М.: Статут, 2013. 416 с.
70. Тресцова Е.В. Актуальные проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Правоведение. 2014. № 2. С. 25 – 30.
71. Тужилова-Орданская Е.М. Теоретические проблемы защиты прав на недвижимость в гражданском праве России: Автореф. дисс. ... д-ра юрид. наук. М., 2007. 201 с.
72. Тужилова-Орданская Е.М. Проблемы защиты прав на недвижимость в гражданском праве России: Монография. М.: Буквовед, 2007. 270 с.
73. Файзрахманов К . Апартаменты: в поисках правового решения. Электронный ресурс. URL: <http://forwardlegal.ru/media-center/publications/apartamenty-v-pravovogo-resheniya>.
74. Халдеев А.В. О правовой модели жилого помещения в Жилищном кодексе РФ // Журнал российского права. 2006. N 8. С. 104 - 116.
75. Цуканова Е.Ю., Придатко Е.А. Машино-место как новый объект недвижимости в гражданском праве Российской Федерации // Правовая политика и правовая жизнь. Саратовский филиал Федерального

государственного бюджетного учреждения науки Института государства и права Российской академии наук (Саратов). 2017. С. 73-77.

76. Цуканова Е.Ю., Придатко Е.А. К вопросу правового статуса апартаментов как объекта недвижимости // Журнал «Научные ведомости БелГУ». Серия «Философия. Социология. Право». №24 (273). Выпуск 42. – 2017. С.137-142.

77. Чернышов П. 2016. Жилье вне закона. Газета.ru. Электронный ресурс. URL: https://www.gazeta.ru/business/realty/2016/01/18_a_8028677.shtml (дата обращения: 30 августа 2017).

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

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

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

81. Шиловская А.Л. 2015. Правовой статус апартаментов. Правовые вопросы недвижимости. (2):36–39.

82. Шмелев А. 2014. Понятие и правовой статус апартаментов. Электронный ресурс. URL: <https://yuridicheskaya-konsultaciya.ru/zhimost/apartamenty.html>.

83. 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.