

§ 2 ЮРИДИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ РИЭЛТОРСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Е.Л. Субоч

ПРАВОВАЯ ПРИРОДА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА, ЕГО МЕСТО В СИСТЕМЕ ОБЪЕКТОВ ГРАЖДАНСКИХ ПРАВ

***Аннотация.** Действующая Конституция РФ закрепила переход к новой системе, которая складывается из таких конституционных основ как отказ от монополии государства на собственность и экономическую деятельность, утверждение равенства всех форм собственности, введение частной собственности на жилище, землю и т.д. В результате реформ недвижимость вновь стала товаром, продаваемым и покупаемым на рынке. Вместе с тем правовое регулирование оборота недвижимости далеко от совершенства, что признается практически всеми исследователями. Именно поэтому вопросы правового статуса недвижимого имущества как объекта гражданско-го права приобрели особую востребованность. Сложность и многообразие объектов недвижимости (земли, ее недр, жилых и нежилых строений и т.п.), определение и понимание понятия недвижимого имущества, его места среди объектов гражданских прав, наличие в нем «пробелов» вызывает необходимость глубокого изучения и анализа законодательства, регламентирующего правоотношения в сфере оборота недвижимости.*

Ключевые слова: правовая природа, недвижимое имущество, система, объект, гражданских прав, недвижимая вещь, принцип разграничения, движимое и недвижимое, признаки, оборот.

Действующая Конституция РФ закрепила переход к новой системе, которая складывается из таких конституционных основ как отказ от монополии государства на собственность и экономическую деятельность, утверждение равенства всех форм собственности, введение частной собственности на жилище, землю и т.д. В результате реформ недвижимость вновь стала товаром, продаваемым и покупаемым на рынке. Вместе с тем правовое регулирование оборота недвижимости далеко от совершенства, что признается практически всеми исследователями. Именно поэтому вопросы правового статуса недвижимого имущества как объекта гражданского права приобрели особую востребованность. Сложность и многообразие объектов недвижимости (земли, ее недр, жилых и нежилых строений и т.п.), определение и понимание понятия недвижимого имущества, его места среди объектов гражданских прав, наличие в нем «пробелов» вызывает необходимость глубокого изуче-

ния и анализа законодательства, регламентирующего правоотношения в сфере оборота недвижимости.

Согласно ст. 128 ГК РФ к объектам гражданских прав относятся вещи, включая деньги и ценные бумаги; иное имущество; работы и услуги; информация; результаты интеллектуальной деятельности, в том числе исключительные права на них (интеллектуальная собственность); нематериальные блага. Среди объектов гражданского права особое место принадлежит вещам, что определяется, во-первых, их наибольшей распространенностью и, во-вторых, возникновением по поводу вещей правоотношений собственности. Указанное в полной мере относится к недвижимому имуществу, что относит его к объекту гражданского (вещного) права.

Недвижимое имущество все чаще является объектом той или иной гражданско-правовой сделки. С включением недвижимости в систему рыночного оборота широкое применение стали получать сделки

купли–продажи, мены, дарения, наследования, залога и др.

Недвижимость - вид имущества, признаваемого в законодательном порядке недвижимым. Статья 130 ГК РФ определяет недвижимое имущество следующим образом: «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. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты». Особым объектом недвижимости является предприятие как единый имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности (ст. 132 ГК РФ).

Законодатель, рассматривая понятие недвижимости, считает синонимами понятия «недвижимые вещи», «недвижимое имущество», «недвижимость», о чем свидетельствует ст. 130 ГК РФ. Вместе с тем в теории гражданского права эти три правовых понятия несут различную смысловую нагрузку, и было бы не совсем правильно их отождествлять.

Использование в определении категории «недвижимая вещь» вполне закономерно, поскольку, по мнению большинства цивилистов, лишь вещь может быть объектом права собственности. Профессор Суханов Е.А. указывает, что объектами вещных прав в российском праве не могут выступать имущественные права - права требования, права пользования и т.п.¹

Щенникова Л.В. предлагает понимать вещь в широком и узком смысле. Широким понятием охватываются не только вещи материальных предметов внешнего мира, но также юридические отношения и права. В узком, собственном смысле слова, под вещами понимают предметы внешнего мира, как созданные трудом человека, так и находящиеся в естественном состоянии. Однако далее она отмечает, что по поводу вещей в узком смысле в первую очередь складываются

общественные отношения, регулируемые гражданским правом².

Гумаров И. считает, что «общеупотребительное значение слова «вещь» не совпадает с ее юридическим, более широким пониманием». Он определяет вещь как «предмет внешнего (материального) мира, находящийся в естественном состоянии в природе или созданный трудом человека, являющийся основным объектом в имущественных отношениях»³. На основании анализа ст. 132 ГК РФ, предусматривающей, что предприятие как имущественный комплекс включает в себя не только здания, сооружения и другие вещи, но и права требования, долги, исключительные права, И. Гумаров делает весьма своеобразный вывод, что закон, помимо вещей, как предметов материального мира, параллельно допускает существование нематериальных вещей⁴. С такой позицией согласиться трудно, поскольку в законе не содержится достаточно четких критериев, позволяющих выделить те вещные права, которые при определенных условиях могут приобретать вещную оболочку, то есть стать «вещью». В данном контексте становится понятно употребление законодателем в понятии недвижимости наряду с категорией «вещь» категории «имущество». Тем самым законодатель характеризует недвижимость не только как объект, имеющий материальную оболочку (вещь), но и как совокупность соответствующих прав. Поэтому в ст. 132 ГК РФ «предприятие» обозначено как имущественный комплекс, а не совокупность вещей.

Одновременно возникает вопрос о необходимости использования понятия «имущество» в легитимном определении недвижимости. О.М. Козырь отмечает, что российский законодатель использует термин «недвижимое имущество» в качестве синонима «недвижимых вещей» лишь чисто условно, в действительности ограничивая категорию недвижимости только вещами⁵.

² Щенникова Л.В. Вещные права в гражданском праве России. М.: Бек, 1986. С. 20.

³ Гумаров И.Е. Понятие вещи в современном гражданском праве России // Хозяйство и право. - 2000. - №3. - С. 79.

⁴ Там же. С. 78.

⁵ Козырь О.М. Недвижимость в новом Гражданском Кодексе России / под ред. А.Л. Маковского // ГК России. Проблемы, теория, практика. М.: Межд. центр фин.-эк. развития, 1998. С. 15.

¹ Суханов Е.А., Матеев У. Основные положения права собственности. М.: Юрист, 1999. С. 334.

Употребление в статье 132 ГК РФ третьего термина - «недвижимость» совершенно излишне, считает О.М. Козырь, поскольку и «вещь», и «имущество» в принципе охватывают названное явление целиком. Этим подчеркивается особое отношение российского законодателя к тем видам объектов, которые перечислены в ст. 130 ГК РФ, выражающееся в установлении более жесткого правового режима, в частности, государственной регистрации.

Итак, в доктрине нет однозначного понимания по исследуемому вопросу. Наиболее распространена точка зрения, согласно которой следует исключить из ст. 130 ГК упоминание о «недвижимом имуществе» и «недвижимости», усложняющее определение недвижимости, и акцентировать внимание на категории «недвижимая вещь», подчеркивая тем самым, что объектом права на недвижимость являются лишь предметы, имеющие материальную форму⁶.

Назначение любого определения, а в особенности законодательного, состоит в том, чтобы иметь возможность из числа всех предметов и явлений в каждом случае выделить объекты, обозначаемые определяемым понятием. При рассмотрении легального определения недвижимости обращают на себя особое внимание такие признаки как прочная связь с землей и неделимость недвижимого имущества. Признак прочной связи недвижимости с землей использовался еще в римском частном праве⁷. Зачастую данный признак именуют «естественным».

С учетом имеющихся в законе определений объект относится к недвижимости, если он:

1) относится к числу объектов, прямо перечисленных в определении, т.е. является земельным участком, участком недр;

2) является объектом, который связан с землей так, что его перемещение без несоразмерного ущерба его назначению невозможно.

⁶ Тужилова-Орданская Е.М. Понятие и особенности недвижимости как объекта прав по Гражданскому Кодексу РФ // Журнал рос. права. - 2004. - №6. - С. 90.

⁷ Римское частное право: под ред. И.Б. Новицкого. М.: Юрайт, 2011. С. 148.

Перечисленные две категории объектов (земельные участки и участки недр) в соответствии с законодательным определением недвижимости имеют самостоятельное значение, в то время как все остальные категории объектов, перечисленные в определении, приводятся в качестве примеров объектов, которые «связаны с землей так, что его перемещение без несоразмерного ущерба его назначению невозможно». В то же время законодательство практически не содержит определений зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, а на практике объекты, которые именуется зданиями, сооружениями, объектами незавершенного строительства, на самом деле могут не отвечать признаку законодательного определения. Так, в практике органов учета недвижимого имущества широко используется термин «сооружение» применительно к объектам, связь с землей которых носит временный характер - сборно-разборные торговые павильоны, складские модули и пр.

По мнению отдельных авторов, к недвижимости должен быть отнесен лишь такой объект, который на основании закона может быть признан земельным участком или участком недр без установления каких-либо дополнительных признаков. В отношении всех остальных объектов, как бы они ни назывались, должна быть установлена их прочная связь с землей, при которой их перемещение без несоразмерного ущерба назначению невозможно. Так, в этой связи С.А. Степанов, отмечает: «при самых разнообразных методических подходах и научных аргументациях гражданское законодательство и цивилистика предложили, по существу, лишь два критерия анализируемого деления: а) перечисление объектов, относимых к недвижимому имуществу, и б) определение единого, абстрактного принципа (критерия), основанного на определенной связи с землей, отнесения иных, не охваченных перечнем объектов, к недвижимости»⁸.

Определяющее значение имеют критерии установления той связи с землей, о которой говорится в определении недвижимости. Вместе с тем критериев,

⁸ Степанов С.А. Система объектов недвижимого имущества в гражданском праве: теоретические проблемы: автореф. дис... д-ра юрид. наук. Екатеринбург, 2004. С. 44.

предлагаемых законодательством для отграничения недвижимых вещей от иных объектов, расположенных на земельных участках, бывает недостаточно. Прежде всего, это видно при разграничении объектов недвижимости и, как отмечалось, так называемых временных сооружений. Современные технологии, с одной стороны, позволяют без ущерба переносить с места на место здания, отнесение которых к недвижимости не должно вызывать сомнения, а с другой стороны, весьма широко распространились сборно-разборные объекты, которые в весьма короткие сроки могут быть разобраны и собраны в другом месте. При этом в виде таких сооружений существует не только традиционные павильоны, гаражи, навесы, но и внушительные по размеру торговые и производственные комплексы. В связи с этим вполне очевидно, что «критерий невозможности перемещения без несоразмерного ущерба назначению становится для объекта недостаточно конкретным, а применение его достаточно произвольным»⁹. В связи с этим разными учреждениями технической инвентаризации одинаковые объекты в одних случаях признаются недвижимостью, а в других нет.

Несколько усовершенствованный вариант использования юридического критерия предложен авторами Концепции развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе, которые, отмечая физическую связанность с землей главным критерием отнесения объекта к недвижимости, в качестве второго критерия называют юридическую связь объекта с земельным участком, ссылаясь при этом на нормы о самовольной постройке (ст. 222 ГК РФ), которая связывает с законностью создания объектов их возможность «стать объектами права собственности и иных гражданских прав»¹⁰. Аналогичной позиции придерживается В.В. Чубаров¹¹.

Данная позиция не представляется удачной, прежде всего, с точки зрения ее соответствия действующему законодательству. В силу ст. 222 ГК РФ, дающей определение самовольной постройки, указывает, что это «недвижимое имущество, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных или строительных норм и правил». Таким образом, ясно, что незаконность возведения - это критерий отнесения недвижимости к самовольным постройкам, а не решения вопроса об отнесении объекта к недвижимости.

Наоборот, вопрос о самовольной постройке может возникнуть лишь после того, как будет решено, относится объект к недвижимости или нет. Применение данной концепции на практике приводит к смешению функций органов государственной регистрации, призванных решать вопрос о законности создания объекта, и органов технического и кадастрового учета, в задачу которых должно входить исключительно описание объекта как объективно существующего явления без какой-либо правовой оценки обстоятельств, связанных с его созданием. Использование критериев законности создания объектов при технической инвентаризации приводит к нарушениям прав владельцев объектов, если существуют сомнения в правомерности их действий по созданию этих объектов. Будучи лишены возможности получения технической документации на возведенные ими объекты недвижимости, они фактически лишаются возможности как доказывать в регистрирующем органе и суде законность своих действий по возведению объекта, так и предпринимать действия по легализации постройки в соответствии с п. 3 ст. 222 ГК РФ.

При установлении прав на объекты недвижимости практически, рассматриваемая концепция находит применение в деятельности органов технического и кадастрового учета. Схематично эта концепция выглядит так: «если объект возведен на отведенном для целей создания недвижимости участке с получением необходимых разрешений и принят государственной

⁹ Алексеев В.А. Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования. М.: Волтерс Клувер, 2007. С. 77.

¹⁰ Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе: принята на заседании Сов. при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства. М., 2004. С. 7.

¹¹ См.: Чубаров В.В. Проблемы правового регулирования недвижимости. М.: Статут, 2006. С. 143-145.

комиссией, то это объект недвижимости, который может быть учтен в качестве такового; если же какой-либо из указанных элементов отсутствует, то признавать объект недвижимостью нельзя»¹². Последовательное применение этой концепции приводит к выводу о том, что построенный с соблюдением всех правил сборно-разборный торговый павильон будет признан объектом недвижимости, а построенное без соблюдения указанных условий многоэтажное здание объектом недвижимости не будет признано.

Такой подход находится в противоречии с действующим гражданским законодательством, тем не менее является перспективным направлением совершенствования законодательства

Категория недвижимого имущества выделена в законе для того, чтобы определить специфику тех правовых отношений, которые складываются по поводу данного объекта гражданских прав. Поэтому было бы логической ошибкой делать критерием отнесения объекта к недвижимости те отношения, которые существуют по поводу этого объекта. Но именно это и предлагается авторами Концепции, поскольку «юридическая связь с землей» предполагает не что иное, как анализ с правовой точки зрения отношений, возникших в процессе создания этого объекта. На самом же деле подход к анализу этих отношений должен зависеть от того, относится ли данный объект к недвижимости или нет.

Идея подхода к понятию недвижимого имущества с точки зрения отношений, существующих по поводу рассматриваемого объекта, не является абсолютно новой¹³. Помимо ее отражения в практике органов

учета недвижимого имущества, она нашла отражение и в судебной практике. В частности, высшие судебные органы отметили, что по смыслу ст. 130 ГК РФ (в ред. ФЗ от 30 декабря 2004 г.) и ст. 25 Закона о регистрации «объекты незавершенного строительства относятся к недвижимому имуществу... На объект незавершенного строительства как на самовольную постройку может быть признано право собственности при наличии оснований, установленных ст. 222 ГК РФ»¹⁴. Далее, «признание права собственности на самовольную постройку является основанием возникновения права собственности по решению суда. В этой связи при рассмотрении иска о признании права собственности на самовольную постройку применению подлежат положения п. 3 ст. 222 ГК РФ в той редакции, которая действовала на момент принятия решения суда»¹⁵. Из этого следует вывод, что объект незавершенного строительства становится недвижимостью на основании решения суда. Включение объекта незавершенного строительства в перечень объектов недвижимости, содержащийся в ст. 130 ГК РФ, также ставит вопрос о соответствии закону рассматриваемого разъяснения. Ведь если любой объект незавершенного строительства - это объект недвижимости, значит, не может быть такого не завершенного строительством объекта, который не был бы объектом недвижимости¹⁶.

Основой критикуемого подхода к понятию недвижимого имущества как при признании критерием отнесения объекта к недвижимости законности его создания, так и при признании критерием для объекта незавершенного строительства отсутствия, например, действующего договора подряда является то, что в этих случаях объект, хотя и не отличается от аналогичных объектов недвижимости по физическим свойствам, но тем не менее не «может стать объектом

¹² Алексеев В.А. Указ. соч. С. 125. См. также: Волков С.В., Булычев В.В. Право собственности на объект недвижимости как вновь созданную вещь: теория и практика // Законодательство. - 2003. - №5. Указанное подтверждается судебной практикой.: Определение Высш. Арбитр. Суда Рос. Федерации от 24 апр. 2009 г. №5070/09; Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 17 янв. 2011 г. по делу №А53-2008/2009; Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 31 мая 2011 г. №15АП-3649/11 // Доступ из справ.-правовой системы ГАРАНТ.

¹³ О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав: постановление Пленума Высш. Арбитр. Суда Рос. Федерации от 25 февр. 1998 г. №8: утратило силу: п. 16 // Вестник Высш. Арбитр. Суда Рос. Федерации. - 1998. - №10.

¹⁴ О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав: постановление Пленума Верх. Суда Рос. Федерации и Пленума Высш. Арбитр. Суда Рос. Федерации от 29 апр. 2010 г. №10/22: по сост. на 01 янв. 2012 г.: п. 30 // Бюллетень Верх. Суда Рос. Федерации. - 2010. - №7.

¹⁵ П. 31 вышеназванного постановления №10/22.

¹⁶ Алексеев. Указ. соч. С. 178.

права собственности и других гражданских прав». Можно сказать, что именно такой критерий предлагается для разграничения движимого и недвижимого имущества.

Закон относит вещи (в том числе и недвижимые) к объектам гражданских прав (ст. 128 ГК РФ). Объект же гражданского права - это то, на что могут быть установлены гражданские права. Если такие права на рассматриваемый предмет не могут быть установлены по тем или иным причинам, то этот предмет не является объектом гражданского права. В связи с этим следует признать, что всякий предмет, обладающий объективными признаками недвижимого имущества, если на него не может быть установлено право собственности, не является не только недвижимой вещью, но и вещью вообще. При внешней неопровержимости приведенного рассуждения оно подлежит тщательному анализу как с точки зрения верности, так и с точки зрения последствий его практической реализации.

Тогда возникает вопрос о том, что же представляет собой «предмет», если он физически существует, но не является вещью в смысле гражданского права, в силу того, что в настоящий момент на него не может быть установлено право собственности? В какой момент он становится вещью (недвижимой вещью): когда кто-то установил возможность для этого «предмета» стать объектом права собственности или когда это право уже возникло и официально подтверждено? Авторы Концепции отвечая на этот вопрос, утверждают, что «недвижимой вещью, в смысле гражданского права, может быть только вещь, права на которую зарегистрированы в ЕГРП или могут (должны) быть зарегистрированы в ЕГРП¹⁷. В данном выводе наблюдается не только нечеткость такого критерия, выраженная в словах «могут (должны)», но и использованный термин «недвижимая вещь в смысле гражданского права».

Поскольку есть «недвижимая вещь в смысле гражданского права», значит должны существовать недвижимые вещи в ином смысле. Но с таким делением недвижимых вещей нельзя согласиться, так как

понятие «недвижимое имущество», «недвижимость» существует только в гражданском праве. Если бы понятие недвижимого имущества существовало бы в какой-либо иной отрасли права, то можно было бы проводить такие различия. Однако только гражданское законодательство дает определение недвижимости, что делает лишним смысла выражение «недвижимая вещь в смысле гражданского права». Следует согласиться, что именно с точки зрения права не может существовать недвижимость в «техническом» или «обыденном» смысле¹⁸.

Объект недвижимости - это всегда конкретный предмет материального мира, обладающий определенным местоположением, границами и специфическими характеристиками (здание, сооружение, помещение). Он существует как физически, так и юридически независимо от тех отношений, которые существуют по поводу этого объекта. В этом смысле абстрактными представляются те процессы, которые происходят в ЕГРП, поскольку они весьма условно отражают те события, которые фиксируют. Возможность в конкретный момент времени стать объектом права собственности не может влиять на признание объекта вещью (недвижимой вещью) в смысле гражданского права.

Основной признак вещи - возможность в принципе, при определенных условиях стать объектом гражданских прав, недвижимая же вещь от других вещей должна отличаться лишь объективными признаками, т.е. такими, которые не связаны с правовыми отношениями, существующими по поводу этой вещи. Так, «право собственности на не достроенный объект недвижимости может возникнуть только при условии, что это строительство осуществлялось с соблюдением установленных правил и представлены документы, свидетельствующие о том, что строительство объекта недвижимости осуществлялось по согласованию с определенными государственными и муниципальными органами»¹⁹. Согласно ст. 62 Градостроительного кодекса РФ документом, подтверждающим право пользования земельным участком для создания объ-

¹⁸ Алексеев Указ. соч. С. 192.

¹⁹ Гришаев С.П. Правовой режим недвижимого имущества // Доступ из справ.-правовой системы ГАРАНТ, 2007.

¹⁷ Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе. С. 48.

екта недвижимого имущества, является разрешение на строительство, выданное органом государственной власти.

Изложенный выше подход обусловлен, в частности, взаимосвязью объекта правоотношения собственности (иного вещного права) и самого этого правоотношения. Объект всегда нечто внешнее к правоотношению, которое характеризуется взаимосвязью субъектов по поводу объекта. Без объекта правоотношение становится беспредметным, но отсутствие правоотношений по поводу объекта не делает этот объект несуществующим.

Но все может стать на свои места, если под возможностью быть объектом права собственности понимать не конкретную возможность приобретения конкретным лицом права собственности на данный предмет, а принципиальную возможность приобретения такого права кем бы то ни было. При таком подходе, например, и самовольная постройка, и объект незавершенного строительства, в порядке, установленном п. 3 ст. 222 ГК РФ, могут быть отнесены к объектам недвижимости, поскольку они обладают необходимыми объективными признаками, а право собственности на них при определенных условиях может быть приобретено. Таким условием будет реализация правового механизма, предусмотренного (признание права).

Следует согласиться с С.А. Степановым в том, что «не право порождает недвижимую вещь, а недвижимость, признанная таковой в силу природных свойств или указания закона, требует регистрации права на нее»²⁰. Однако следует обратить внимание на то, что само законодательное определение недвижимого имущества, к сожалению, дает определенные основания для «юридической концепции» недвижимости, которая, в общем виде, состоит в том, что «объявление имущества недвижимостью основано... на его юридических, а не естественных особенностях»²¹. Абз. 2 п.1 ст. 131 ГК РФ относит к недвижимому имуществу воздушные и морские суда, суда внутреннего пла-

вания и космические объекты, а также указывает на возможность относить к недвижимым вещам и иное имущество. Действительно, если законом к недвижимости может быть отнесено все что угодно (в самом законе ограничения отсутствуют), то нельзя не признать, что понятие недвижимости полностью зависит от усмотрения законодателя.

Российское законодательство, по мнению Е.С. Роговой, «формально закрепив в качестве принципа разграничения недвижимого и движимого имущества неразрывную связь с землей, практически свело на нет возможность применения этого критерия: во-первых, за счет признания недвижимостью всего, что будет в этом качестве поименовано в законе, а во-вторых, закрепления принципа, согласно которому земля следует за находящейся на ней недвижимостью»²². Использование в законе наряду с критерием связи с землей конкретного перечисления объектов, приводит некоторых авторов к выводу о том, что «нельзя ту или иную вещь исходя из данного в ст. 130 ГК РФ определения по своему усмотрению относить к недвижимости. Режим недвижимости должен распространяться только на те вещи, которые таковыми названы в законе»²³.

Формулировка ст. 130 ГК РФ приводит некоторых авторов к выводу о том, что общим критерием для объединения в понятие недвижимости весьма разных объектов выступает не связь с землей, а другие свойства этих объектов. Так, В.А. Белов утверждает, что «причина выделения недвижимости в особое юридическое понятие в настоящее время коренится в особой организации ее оборота, а вовсе не в особых ее природных свойствах»²⁴.

Пытаясь обосновать существование объектов, которые являются недвижимостью в силу специального указания закона, С.А. Степанов пишет: «Иные объекты причисляются законом к недвижимости не в силу

²⁰ Степанов С.А. Недвижимое имущество в гражданском праве. М., 2004. С. 29.

²¹ Суханов Е.А., Матеев У. Основные положения права собственности. С. 45.

²² Рогова Е.С. Гражданско-правовые проблемы вторичного рынка ипотечного кредитования: автореф. дис... канд. юрид. наук. М., 2002. С. 18.

²³ Сыродоев Н.А. Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество // Государство и право. - 1998. - №8. - С. 92.

²⁴ Бабкин С.А. Основные начала организации оборота недвижимости. М., 2001. С. 28.

физических свойств вещей, а в силу экономической значимости и, что более важно, по функциональному признаку: назначением и особой сферой их применения, требующих повышенного публичного внимания (воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты)²⁵. Эти объекты «также охватываются структурой системы, однако внутрисистемная связь с такими компонентами выражена менее значительно, а взаимовлияние с ядром системы носит опосредованный характер»²⁶. О.Ю. Скворцов идет дальше, высказывая сомнения в таком подходе к понятию недвижимого имущества. «Насколько же оправданным, - пишет он, - оказалось использование законодателем такого юридико-технического приема, как применение правовой фикции «недвижимость» для регулирования правового статуса воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания и космических объектов. Указанные объекты не обладают экономическими признаками недвижимости, так же как и применение к ним особого режима учета не адекватно государственной регистрации поземельной недвижимости»²⁷.

По нашему мнению, абз.2 п. 1 ст. 130 ГК РФ, устанавливающий, что «к недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество». При такой формулировке нет оснований утверждать, что недвижимость явление «не фактическое, а юридическое», т.к. единственным критерием отнесения объектов к недвижимости останется прочная связь с землей. Что же касается объектов, не отвечающих этому критерию, но требующих правового режима, сходного с режимом

недвижимости, то они приравнены к недвижимости в части этого правового режима, что будет в полном объеме соответствовать фактическому положению дел.

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

Эту проблему в некотором смысле решил Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости», в котором появились нормы, направленные на определение критериев отнесения имущества к недвижимому, что внесло необходимую стабильность как в практику деятельности всех органов и учреждений, связанных с оборотом недвижимости, так и в отношения участников гражданского оборота.

²⁵ Степанов С.А. Недвижимое имущество в гражданском праве. С. 56.

²⁶ Там же. С. 204.

²⁷ Скворцов О.Ю. Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте. М., 2006. С. 70.

Библиографический список

1. О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав: постановление Пленума Верхов. Суда Рос. Федерации и Пленума Высш. Арбитр. Суда Рос. Федерации от 29 апр. 2010 г. №10/22: по сост. на 01 янв. 2012 г. // Бюллетень Верхов. Суда Рос. Федерации. - 2010. - №7.
2. О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав: постановление Пленума Высш. Арбитр. Суда Рос. Федерации от 25 февр. 1998 г. №8: утратило силу // Вестник Высш. Арбитр. Суда Рос. Федерации. - 1998. - №10.
3. Определение Высш. Арбитр. Суда Рос. Федерации от 24 апр. 2009 г. №5070/09; Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 17 янв. 2011 г. по делу №А53-2008/2009; Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 31 мая 2011 г. №15АП-3649/11 // Доступ из справ.-правовой системы ГАРАНТ.
4. Алексеев В.А. Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования. М.: Волтерс Клувер, 2007.
5. Бабкин С.А. Основные начала организации оборота недвижимости. М., 2001. С. 28.
6. Волков С.В., Булычев В.В. Право собственности на объект недвижимости как вновь созданную вещь: теория и практика // Законодательство. - 2003. - №5.
7. Гришаев С.П. Правовой режим недвижимого имущества // Доступ из справ.-правовой системы ГАРАНТ, 2007.
8. Гумаров И.Е. Понятие вещи в современном гражданском праве России // Хозяйство и право. - 2000. - №3.
9. Козырь О.М. Недвижимость в новом Гражданском Кодексе России / под ред. А.Л. Маковского // ГК России. Проблемы, теория, практика. М.: Межд. центр фин.-эк. развития, 1998.
10. Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе: принята на заседании Сов. при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства. М., 2004.
11. Римское частное право: под ред. И.Б. Новицкого. М.: Юрайт, 2011.
12. Рогова Е.С. Гражданско-правовые проблемы вторичного рынка ипотечного кредитования: автореф. дис... канд. юрид. наук. М., 2002.
13. Скворцов О.Ю. Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте. М., 2006.
14. Степанов С.А. Недвижимое имущество в гражданском праве. М., 2004.
15. Степанов С.А. Система объектов недвижимого имущества в гражданском праве: теоретические проблемы: автореф. дис... д-ра юрид. наук. Екатеринбург, 2004.
16. Суханов Е.А., Матеев У. Основные положения права собственности. М.: Юрист, 1999.
17. Сыродоев Н.А. Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество // Государство и право. - 1998. - №8.
18. Тужилова-Орданская Е.М. Понятие и особенности недвижимости как объекта прав по Гражданскому Кодексу РФ // Журнал рос. права. - 2004.- №6.
19. Чубаров В.В. Проблемы правового регулирования недвижимости. М.: Статут, 2006.
20. Щенникова Л.В. Вещные права в гражданском праве России. М.: Бек, 1986.

References

1. O nekotorykh voprosakh, vznikayushchikh v sudebnoi praktike pri razreshenii sporov, svyazannykh s zashchi-toi prava sobstvennosti i drugih veshchnykh prav : postanovlenie Plenuma Verkh. Suda Ros. Federatsii i Plenuma Vyssh. Arbitr. Suda Ros. Federatsii ot 29 apr. 2010 g. № 10/22 : po sost. na 01 yanv. 2012 g. // Byulleten' Verkh. Su-da Ros. Federatsii.-2010.-№ 7.

2. O nekotorykh voprosakh praktiki razresheniya sporov, svyazannykh s zashchitoy prava sobstvennosti i drugikh veshchnykh prav : postanovlenie Plenuma Vyssh. Arbitr. Suda Ros. Federatsii ot 25 fevr. 1998 g. № 8 : utratilo silu // Vestnik Vyssh. Arbitr. Suda Ros. Federatsii.-1998.-№ 10.
3. Opredelenie Vyssh. Arbitr. Suda Ros. Federatsii ot 24 apr. 2009 g. № 5070/09 ; Postanovlenie FAS Severo-Kavkazskogo okruga ot 17 yanv. 2011 g. po delu № A53-2008/2009 ; Postanovlenie Pyatnadsatogo arbitrazh-nogo apellyatsionnogo suda ot 31 maya 2011 g. № 15AP-3649/11 // Dostup iz sprav.-pravovoi sistemy GARANT.
4. Alekseev V.A. Nedvizhimoe imushchestvo : gosudarstvennaya registratsiya i problemy pravovogo regulirovaniya. M. : Volters Kluver, 2007.
5. Babkin S.A. Osnovnye nachala organizatsii oborota nedvizhimosti. M., 2001. S. 28.
6. Volkov S.V., Bulychev V.V. Pravo sobstvennosti na ob'ekt nedvizhimosti kak vnov' sozdannuyu veshch' : teoriya i praktika // Zakonodatel'stvo.-2003.-№ 5.
7. Grishaev S.P. Pravovoi rezhim nedvizhimogo imushchestva // Dostup iz sprav.-pravovoi sistemy GARANT, 2007.
8. Gumarov I.E. Ponyatie veshchi v sovremennom grazhdanskom prave Rossii // Khozyaistvo i pravo.-2000.-№ 3.
9. Kozyr' O.M. Nedvizhimost' v novom Grazhdanskom Kodekse Rossii / pod red. A.L. Makovskogo // GK Rossii. Problemy, teoriya, praktika. M. : Mezhd. tsentr fin.-ek. razvitiya, 1998.
10. Kontseptsiya razvitiya grazhdanskogo zakonodatel'stva o nedvizhimom imushchestve : prinyata na zase-danii Sov. pri Prezidente RF po kodifikatsii i sovershenstvovaniyu grazhdanskogo zakonodatel'stva. M., 2004.
11. Rimskoe chastnoe pravo : pod red. I.B. Novitskogo. M. : Yurait, 2011.
12. Rogova E.S. Grazhdansko-pravovye problemy vtorichnogo rynka ipotechnogo kreditovaniya : avtoref. dis... kand. yurid. nauk. M., 2002.
13. Skvortsov O.Yu. Sdelki s nedvizhimost'yu v kommercheskom oborote. M., 2006.
14. Stepanov S.A. Nedvizhimoe imushchestvo v grazhdanskom prave. M., 2004.
15. Stepanov S.A. Sistema ob'ektov nedvizhimogo imushchestva v grazhdanskom prave : teoreticheskie pro-blemy : avtoref. dis... d-ra yurid. nauk. Ekaterinburg, 2004.
16. Sukhanov E.A., Matei U. Osnovnye polozheniya prava sobstvennosti. M. : Yurist'', 1999.
17. Syrodoev N.A. Registratsiya prav na zemlyu i drugoe nedvizhimoe imushchestvo // Gosudarstvo i pravo.-1998.-№ 8.
18. Tuzhilova-Ordanskaya E.M. Ponyatie i osobennosti nedvizhimosti kak ob'ekta prav po Grazhdanskomu Kodeksu RF // Zhurnal ros. prava.-2004.-№ 6.
19. Chubarov V.V. Problemy pravovogo regulirovaniya nedvizhimosti. M. : Statut, 2006.
20. Shchennikova L.V. Veshchnye prava v grazhdanskom prave Rossii. M. : Bek, 1986.