

<http://твой-зачёт.рф>

НЕГОСУДАРСТВЕННОЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОЕ ЧАСТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ  
ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
«МОСКОВСКИЙ ФИНАНСОВО-ПРОМЫШЛЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ  
«СИНЕРГИЯ»

Факультет электронного обучения

Направление подготовки «Юриспруденция»  
Магистерская программа: «Гражданское право»

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА**

Особенности отдельных видов недвижимости

как объектов гражданских прав

**Студент**

\_\_\_\_\_  
(Фамилия, имя, отчество)

\_\_\_\_\_  
(подпись)

**Руководитель**

\_\_\_\_\_  
(Фамилия, имя, отчество)

\_\_\_\_\_  
(подпись)

**Рецензент**

\_\_\_\_\_  
(Фамилия, имя, отчество)

\_\_\_\_\_  
(подпись)

**Москва**

**2022**

## КОНЦЕПЦИЯ ВЫПУСКНОЙ КВАЛИФИКАЦИОННОЙ РАБОТЫ

Обучающийся \_\_\_\_\_

Направление подготовки Юриспруденция

1. Тема ВКР Особенности отдельных видов недвижимости  
как объектов гражданских прав

Утверждена приказом по Университету № \_\_\_\_\_ от « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 202\_\_ г.

2. Срок сдачи магистрантом законченной ВКР « \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 202\_\_ г.

3. Исходные данные по ВКР Конституция РФ, Гражданский кодекс РФ,  
Гражданский процессуальный кодекс РФ, Федеральные законы РФ

### 4. Обоснование актуальности темы

Сделки с недвижимым имуществом составляют значительную часть российского имущественного оборота. Такая ситуация обусловлена вовлечением в гражданский оборот все большего числа объектов недвижимости, а также относительной новизной, сложным составом и недостаточной ясностью законодательства, регулирующего сделки с недвижимостью.

Специфика правового режима недвижимого имущества заключается в том, что возникновение, переход, ограничение или прекращение права собственности и других вещных прав, а также и некоторых обязательственных прав на него происходят в особом порядке, требующем соблюдения письменной формы и обязательной государственной регистрации, за исключением прав на воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты, регистрация которых осуществляется в специальных государственных реестрах, ведущихся по каждому виду объектов.

### 5. Цель исследования

Целью данной работы является комплексное исследование вопросов, связанных с особенностями отдельных видов недвижимости как объектов гражданских прав.

### 6. Задачи исследования

- рассмотреть понятие недвижимой вещи;
- исследовать вопросы классификации объектов недвижимости;
- рассмотреть правовой режим отдельных видов недвижимости (жилой недвижимости, машино-места, земельного участка);
- проанализировать проблемы правового статуса апартаментов в гражданском праве;
- рассмотреть имущественный комплекс как объект гражданских прав.

### 7. Организация, результаты деятельности которой использованы в ВКР в качестве объекта следования

## 8. Предполагаемые методы исследования

Исторический метод, сравнительно-правовой метод, сравнение, обобщение

## 9. Ожидаемые основные результаты исследования

Практическая значимость работы обусловлена необходимостью создания и внедрения на законодательном уровне эффективного механизма, позволяющего регламентировать статус отдельных объектов недвижимости, находящихся в гражданском обороте (в частности правовой статус апартментов).

## 10. Содержание разделов ВКР (наименование глав)

Введение

Глава 1. Понятие и особенности недвижимости как объекта гражданских прав

1.1. Понятие недвижимой вещи

1.2. Виды недвижимых вещей

1.3. Недвижимость как объект гражданского права

Глава 2. Правовой режим отдельных видов недвижимости

2.1. Жилая недвижимость как объект гражданского права

2.2. Машино-место как объект недвижимости в гражданском праве

2.3. Земельный участок как объект гражданских прав

Глава 3. Проблемы определения правового статуса отдельных видов недвижимости

3.1. Проблемы правового статуса апартментов в гражданском праве

3.2. Имущественный комплекс как объект гражданских прав

Заключение

Список использованных источников

---

## 11. Перечень приложений к ВКР

---

---

---

Дата утверждения концепции

« \_\_\_ » \_\_\_\_\_ 202\_\_ г.

«*Утверждаю*»

Руководитель ВКР

\_\_\_\_\_ *подпись*

Обучающийся

\_\_\_\_\_ *подпись*

## СОДЕРЖАНИЕ

Введение .....	5
Глава 1. Понятие и особенности недвижимости как объекта гражданских прав .....	8
1.1. Понятие недвижимой вещи .....	8
1.2. Виды недвижимых вещей .....	19
1.3. Недвижимость как объект гражданского права.....	35
Глава 2. Правовой режим отдельных видов недвижимости .....	46
2.1. Жилая недвижимость как объект гражданского права .....	46
2.2. Машино-место как объект недвижимости в гражданском праве .....	49
2.3. Земельный участок как объект гражданских прав .....	54
Глава 3. Проблемы определения правового статуса отдельных видов недвижимости.....	62
3.1. Проблемы правового статуса апарт-отелей в гражданском праве .....	62
3.2. Имущественный комплекс как объект гражданских прав .....	70
Заключение .....	84
Список использованной литературы.....	88

## ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы.

Сделки с недвижимым имуществом составляют значительную часть российского имущественного оборота. Такая ситуация обусловлена вовлечением в гражданский оборот все большего числа объектов недвижимости, а также относительной новизной, сложным составом и недостаточной ясностью законодательства, регулирующего сделки с недвижимостью.

Специфика правового режима недвижимого имущества заключается в том, что возникновение, переход, ограничение или прекращение права собственности и других вещных прав, а также и некоторых обязательственных прав на него происходят в особом порядке, требующем соблюдения письменной формы и обязательной государственной регистрации, за исключением прав на воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты, регистрация которых осуществляется в специальных государственных реестрах, ведущихся по каждому виду объектов.

Существование развитого гражданского оборота невозможно представить без такого объекта гражданских правоотношений, как недвижимые вещи.

Так, рынок недвижимости растет ежегодно. К примеру, Российская Федерация является лидером среди стран Европы по строительству жилой недвижимости<sup>1</sup>.

Вместе с тем увеличение числа объектов недвижимости ведет и к увеличению числа судебных споров, связанных с такой категорией имущества и нюансами ее оборота. Лишь за 2021 год Верховным Судом Российской Федерации рассмотрено 15 дел данной категории. Большинство

---

<sup>1</sup> Рейтинг стран Европы по строительству жилья /Российское агентство международной информации «Российское информационное агентство «Новости»» [Электронный ресурс]. URL: <https://ria.ru/20200720/1574492174.html> (дата обращения: 29.05.2022)

из указанных споров связано с вопросом отнесения того или иного имущества к категории «недвижимость».

Целью данной работы является комплексное исследование вопросов, связанных с особенностями отдельных видов недвижимости как объектов гражданских прав.

Задачи исследования

- рассмотреть понятие недвижимой вещи;
- исследовать вопросы классификации объектов недвижимости;
- рассмотреть правовой режим отдельных видов недвижимости (жилой недвижимости, машино-места, земельного участка);
- проанализировать проблемы правового статуса апартментов в гражданском праве;
- рассмотреть имущественный комплекс как объект гражданских прав.

Объектом исследования данной работы выступают гражданские правоотношения в сфере оборота недвижимого имущества, его государственной регистрации.

Предметом исследования являются нормы гражданского права, регулирующие общественные отношения по поводу недвижимого имущества в целом и устанавливающие правовой режим отдельных его видов.

Положения, выносимые на защиту.

1. К правовому режиму недвижимости гражданским законодателем причисляются такие разнородные по своей материальной природе объекты, как природные (к примеру, земельные участки, участки недр), рукотворные, которые связаны с землей непосредственно (к примеру, здания), связаны с землей опосредованно (к примеру, квартира в многоквартирном доме) и совершенно не связаны с землей (к примеру, воздушные суда). Такое выделение на законодательном уровне различных самостоятельных, по сути, категорий недвижимого имущества, которые обладают своими особенностями и спецификой, заставляет законодателя принимать новые правовые нормы для их регулирования, несмотря на уже существующие общие правила определения

любого объекта недвижимости, что вызывает некоторые сложности в практике применения.

2. В связи с постоянным расширением рынка недвижимости и появлением новых объектов недвижимости, в частности легализации «единого недвижимого комплекса», а также обсуждения возможной легализации «единого объекта недвижимости», споры среди цивилистов возобновились по новой, причем дискуссии усугубляются ссылками правоведов на нормы различного отраслевого законодательства (земельного, жилищного, градостроительного, лесного, водного и прочего), упоминается определение недвижимого имущества, поскольку недвижимость, являясь объектом гражданского права, представляет собой, своего рода, «многоотраслевую категорию», так или иначе, имеющее непосредственное либо опосредованное отношение к различным правовым отраслям.

4. В ходе работы нашла свое подтверждение и информация, связанная с проблемами достоверности сведений, внесенных в Единый реестр прав на недвижимое имущество и в Государственный кадастр недвижимости, которые имеют ключевое значение для субъектов гражданского оборота при проверке сведений во время различных сделок с объектами недвижимости, которые обусловлены, в том числе, существующей судебной практикой, фиксирующей рост числа споров об оспаривании зарегистрированных прав на недвижимое имущество.

Информационной базой исследования являются законодательные и нормативно-правовые акты, регулирующие недвижимое имущество как объект гражданских прав, в том числе: Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации, Земельный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и прочие.

Практическая значимость работы обусловлена необходимостью создания и внедрения на законодательном уровне эффективного механизма, позволяющего регламентировать статус отдельных объектов недвижимости,

находящихся в гражданском обороте (в частности правовой статус апартаментов).

## **ГЛАВА 1. ПОНЯТИЕ И ОСОБЕННОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ КАК ОБЪЕКТА ГРАЖДАНСКИХ ПРАВ**

### **1.1. Понятие недвижимой вещи**

Так, О.Ю. Скворцов писал, что «проблемы, порождаемые хозяйственной практикой в сфере оборота недвижимости, а также судебно-арбитражной практикой, в конечном счете восходят к понятию недвижимости. Будучи фундаментальной гражданско-правовой категорией, понятие недвижимости лежит в основе всей системы права недвижимости, правового регулирования сделок с недвижимым имуществом»<sup>2</sup>.

Таким образом, уточнение понятия недвижимого имущества имеет не только теоретическое значение. Практический смысл такого закрепления служит залогом устойчивого имущественного оборота, к примеру: при решении вопроса о необходимости государственной регистрации того или иного имущества, или, как писал В.В. Витрянский: «...участникам гражданского оборота <...> необходимо точно знать правовое положение приобретаемого конкретного объекта. Это непосредственно влияет не только на цену и другие условия договора, но и на само решение вопроса о возможности приобретения имущества...»<sup>3</sup>. С другой стороны, практическая значимость продиктована необходимостью нивелировать ошибки и коллизии при налогообложении соответствующего имущества, на что обратила особое внимание Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации в Определении от 12.07.2019 г. по делу № А05-879/2018<sup>4</sup>.

---

<sup>2</sup> Скворцов О.Ю. Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте: учеб.-практ. пособие. М.: Волтерс Клувер, 2006. 349 с.

<sup>3</sup> Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. М.: Статут, 2011. С. 195.

<sup>4</sup> Определение от 12.07.2019 г. по делу № А05-879/2018 по кассационной жалобе ЗАО «Лесозавод 25» на решение Арбитражного суда Архангельской области от 30.05.2018 г. по делу № А05-879/2018, постановление

Все вышеизложенное обуславливает актуальность и практическую значимость выбранной темы исследования.

Понятие «недвижимые вещи» закреплено в статье 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) и относит к такой категории 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; воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания; жилые и нежилые помещения, а также 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, предприятия, единый недвижимый комплекс, а также иное имущество<sup>5</sup>, отнесенное Законом к недвижимому имуществу, к примеру, имущественный комплекс (т.е. все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (коммерческое обозначение, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором)<sup>6</sup>, отнесенный статьей 132 ГК РФ к недвижимому имуществу

Проанализировав различные точки зрения отечественных ученых-цивилистов, мнение правоприменителей, а также судебную практику, нами

---

Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 13.09.2018 г. и постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 18.01.2019 г. по тому же делу по заявлению ЗАО «Лесозавод 25» о признании недействительным решения Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы по крупнейшим налогоплательщикам по Архангельской области и Ненецкому автономному округу от 30.12.2016 № 07-09/707 [Электронный ресурс] // URL: [https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/63d7a906-d1bc-4441-aec1-3eb9b2240939/ea9b76b7-8535-42c5-8f4f-2e7c69400a01/A05-879-2018\\_20190712\\_Opredelenie.pdf?isAddStamp=True](https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/63d7a906-d1bc-4441-aec1-3eb9b2240939/ea9b76b7-8535-42c5-8f4f-2e7c69400a01/A05-879-2018_20190712_Opredelenie.pdf?isAddStamp=True) (дата обращения: 29.05.2022)

<sup>5</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 25.05.2022) // Собрание законодательства РФ. - 1994. - № 32. - ст. 3301.

<sup>6</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 25.05.2022) // Собрание законодательства РФ. - 1994. - № 32. - ст. 3301.

сделан вывод, что закрепленное законодателем понятие недвижимости является не совсем корректным.

Во-первых, такой вывод продиктован большим количеством поправок, вносимых в данную статью, а именно: Федеральным законом от 30.12.2004 г. № 213-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» перечень недвижимых вещей был дополнен фразой «объекты незавершенного строительства»; Федеральным законом от 03.06.2006 г. № 73-ФЗ «О введении в действие Водного кодекса Российской Федерации» и Федеральным законом от 04.12.2006 г. № 201-ФЗ «О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации» из перечня недвижимости были исключены понятия «обособленные водные объекты» и «леса, многолетние насаждения».

Во-вторых, не совсем понятен выбранный законодателем способ дачи определения термину. Понятие «недвижимые вещи» дается двумя способами: простое перечисление объектов, входящих в состав определяемого понятия, и включение в дефиницию формулировки «...и иное имущество», тем самым оставляя перечень таких объектов открытым.

Совмещение двух вышеуказанных приемов представляется нелогичным. В данном случае целесообразнее было указать на отличительные признаки недвижимого имущества, при этом оставив перечень таких объектов открытым, что, в свою очередь, позволило бы другим законодательным актам относить к категории «недвижимость» объекты, обладающие такими признаками, без необходимости постоянного внесения изменений непосредственно в статью 130 ГК РФ<sup>7</sup>.

Таким образом, на сегодняшний день состав недвижимого имущества по российскому законодательству является неоднородным.

Проанализировав различные мнения отечественных ученых-цивилистов, а также закрепленное в статье 130 ГК РФ понятие недвижимости, объекты, его

---

<sup>7</sup> Скворцов О.Ю. Недвижимость как юридическая фикция // Актуальные проблемы науки и практики коммерческого права: сб. науч. тр. 2002. № 4. С. 19.

составляющие, данное понятие условно можно разделить на несколько групп, а именно: вещи, недвижимые «по своей природе» (физическая концепция), и вещи, недвижимые «в силу закона» (юридическая концепция).

Отнесение объектов окружающей действительности к первой группе основано на естественных (природных) свойствах вещей материального мира. Г.Б. Чубуков называет «такие объекты в подлинном смысле недвижимыми <...> поскольку их перемещение на поверхностном слое планеты Земля невозможно»<sup>8</sup>.

Так, недвижимость «по природе» – это группа объектов, прочно связанных с землей, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

Согласно пункту 1 статьи 130 ГК РФ, к ним относят 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; жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места)<sup>9</sup>.

Основным критерием отнесения указанных объектов к недвижимости выступают присущие им особенности существования в объективной форме (внешней среде).

Анализируя недвижимость «по природе» и составляющие ее объекты, данную группу объектов также можно разделить на подгруппы.

Первую подгруппу составляют природные объекты материального мира, которые в силу своего естественного состояния априори являются статичными и неспособны к перемещению. Такими объектами, согласно статье 130 ГК РФ, являются земельные участки и участки недр.

---

<sup>8</sup> Чубуков Г.В. Земельная недвижимость как правовая категория // Нотариус. 2003. № 4. С. 28.

<sup>9</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 25.05.2022) // Собрание законодательства РФ. - 1994. - № 32. - ст. 3301.

Вторую подгруппу объектов составляют созданные людьми творения, выступающие естественным результатом их жизнедеятельности, перемещение которых в пространстве, при ряде условий и может быть осуществлено, но в результате таких действий приводит к несоразмерному ущербу их назначения.

Иными словами, такие объекты имеют настолько прочную связь с землей, что в случае разрыва данной связи их использованию по функциональному назначению становится невозможным.

В соответствии с положением статьи 130 ГК РФ, данную группу объектов представляют здания и сооружения, включающие жилые и нежилые помещения, предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), объекты незавершенного строительства, а также все, что прочно связано с землей и перемещение чего невозможно без нанесения несоразмерного ущерба<sup>10</sup>.

Недвижимость «по закону» составляют объекты, которые по своей «природе» являются движимыми, но в силу прямого указания нормы права, приобретают статус «недвижимого»<sup>11</sup>. К данной группе относят подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания.

Вышеуказанные объекты являются «искусственно» включенными в понятие недвижимости. Такое положение вещей связано с тем фактом, что правовое регулирование их оборота наделяется некими особенностями, отличными от механизма правового регулирования объектов недвижимости «по природе».

Юридическая концепция недвижимости весьма удобна для правоприменителей, если все существующие виды объектов недвижимого имущества будут перечислены в соответствующей норме закона.

---

<sup>10</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 25.05.2022) // Собрание законодательства РФ. - 1994. - № 32. - ст. 3301.

<sup>11</sup> Захарова А.Е. Понятие недвижимости по российскому гражданскому праву // Анализ современного права: Объекты гражданского оборота, 2007. С. 404.

Вместе с тем указанная концепция трудна для законодателя: даже простое перечисление объектов, составляющих понятие «недвижимость», без выявления признаков таких вещей просто невозможно и потребует внесения изменений каждый раз, когда какой-либо объект материального мира в соответствии с действующей на тот момент времени практикой будет признан недвижимостью. Иными словами, обращение к природным свойствам (признакам) вещей и определяет, является ли рассматриваемый объект материального мира недвижимым.

Таким образом, можно сделать вывод, что воздушные суда, морские суда и суда внутреннего плавания по своей природе не относятся к категории «недвижимость». Фактически на указанные объекты лишь распространяется правовой режим недвижимой вещи.

С данным мнением согласен и Б.М. Гонгало, который полагает, что «признание предметов, экономически и по другим основаниям, предназначенных для движения (движимых по природе), недвижимыми вещами имеет основной целью распространение на эти объекты правового режима недвижимости»<sup>12</sup>.

Таким образом, имея целью установить правовой режим недвижимости на вещи, по своей природе являющиеся движимыми, законодатель использует такой прием юридической техники, как фикция<sup>13</sup>, что позволяет ему признать движимые по своей природе вещи недвижимыми.

Вместе с тем правовое регулирование таких объектов подчиняется совершенно особым правилам, установленным отраслевыми кодексами (к примеру: Кодексом торгового мореплавания РФ, Воздушным кодексом РФ и т.п.). Таким образом, признание воздушных и водных судов недвижимостью обусловлено их специфическим статусом. Однако детализация и регламентация

---

<sup>12</sup> Гонгало Б.М. Постатейный комментарий к Федеральному Закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» / под общ. ред. П.В. Крашенинникова. М.: Спарк, 2001. С. 22–23.

<sup>13</sup> Юридическая фикция рассматривается как особое средство юридической техники, условно признающей заведомо ложного положения истиной. См.: Лот-фуллин Р.К. Юридические фикции в гражданском праве: автореф. дис. канд. юрид. наук. М., 2008. С. 7.

таких объектов все же реализованы посредством кодифицированных отраслевых нормативных актов, нежели гражданским законодательством, и признание их недвижимостью не выступало необходимостью.

Безусловно, заслуживает внимания и положение статьи 130 ГК РФ предусматривающее, что законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество<sup>14</sup>, формально не подпадающее под указанные критерии. Таковым по действующему законодательству, к примеру, выступает предприятие как имущественный комплекс, что закреплено статьей 132 ГК РФ.

Так, в соответствии со статьей 132 ГК РФ, «предприятием как объектом прав признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности», в состав которого входят «все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (коммерческое обозначение, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором»<sup>15</sup>.

Так, предприятие представляет собой совершенно особое гражданско-правовое образование, и, хоть и являющегося некой юридической фикцией вещи, но отличающейся от фикции недвижимости «по закону». Вместе с тем, положения статьи 132 ГК РФ четко закрепили за таким объектом статус недвижимости.

При формировании вышеуказанной нормы, законодатель, вероятно, руководствовался принципом «единства технологического процесса» как объединяющим признаком разных видов имущества, отличающегося

---

<sup>14</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 25.05.2022) // Собрание законодательства РФ. - 1994. - № 32. - ст. 3301.

<sup>15</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 25.05.2022) // Собрание законодательства РФ. - 1994. - № 32. - ст. 3301.

от вышеуказанных критериев отнесение объектов к недвижимости «по природе» и «по закону»<sup>16</sup>.

Так, исследовав пункт 2 статьи 132 ГК РФ, закрепляющий состав предприятия как имущественного комплекса, нами сделан вывод, что предприятие по своей сути не является объектом вещного права ввиду того, что его составной частью выступают обязательственные отношения (права требования, долги). И, хотя наличие таких имущественных прав отличает предприятие от иных видов недвижимого имущества (большинство иных составляющих имущественного комплекса представляют собой недвижимое имущество), но все же не раскрывает необходимость признания такого предприятия (в контексте комплекса) как недвижимого имущества.

Также, согласно Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации (далее – Концепция), сделки с предприятиями, выступающими в качестве имущественного комплекса, незначительны по своему числу, что говорит о не вполне реализовавшейся практике оборота таких объектов<sup>17</sup>.

В соответствии со статьей 130 ГК РФ «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, подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, жилые и нежилые помещения, предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны

---

<sup>16</sup> Пашина А.Р. К вопросу понятия недвижимости: проблемы теории и практики // Вестн. Волжск. ун-та им. В. Н. Татищева. 2012. № 4 (77). С. 16.

<sup>17</sup> п. 3.4 Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации (одобрена решением Совета при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009) // Вестн. Высш. Арбитражного Суда Российской Федерации. - 2009. - № 11.

в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке, а также иное имущество, отнесенное законом к недвижимым вещам<sup>18</sup>.

Буквальное толкование пункта 1 статьи 130 ГК РФ приводит к выводу о том, что законодатель рассматривает понятия «недвижимые вещи», «недвижимое имущество» и «недвижимость» в качестве синонимов. Встречается, однако, и иное толкование приведенных положений. Так, В.А. Лапач предлагает рассматривать понятие недвижимой вещи «в качестве исходного (простейшего)», приравнивая между собой понятия «недвижимое имущество» и «недвижимость» и используя их для обозначения таких комплексов имущества, как, например, кондоминиум и предприятие<sup>19</sup>. Г.В. Чубуков из анализа пункта 1 статьи 130 ГК РФ делает вывод о том, что «недвижимые вещи состоят из недвижимого имущества и недвижимости», причем под недвижимым имуществом автор предлагает понимать искусственную недвижимость («предметы, созданные человеком»), а под недвижимостью – естественную недвижимость («предметы, не имеющие имущественной сущности... объекты природы, сформировавшиеся в ходе естественного развития материи»)<sup>20</sup>. Отталкиваясь от статьи 128 ГК РФ, согласно которой категория имущества охватывает не только вещи, но и, в частности, имущественные права, некоторые включают в понятие «недвижимое имущество» как недвижимые вещи, так и имущественные права<sup>21</sup>. Широкий разброс точек зрения по рассматриваемому вопросу позволил некоторым авторам указать на расплывчатость легального определения понятия «недвижимое имущество» и, как бы парадоксально это ни звучало,

---

<sup>18</sup> Статья 130. Недвижимые и движимые вещи. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 25.05.2022) // Собрание законодательства РФ. - 1994. - № 32. - ст. 3301.

<sup>19</sup> Лапач В. А. Система объектов гражданских прав: теория и судебная практика // Юрид. Центр Пресс. – СПб. – 2002. – С. 356-357.

<sup>20</sup> Чубуков Г. В. Земельная недвижимость как правовая категория // Экологическое право. – 2002. – № 3. [Электронный ресурс]. – Режим доступа URL: <https://www.lawmix.ru/comm/4551> (дата обращения: 29.05.2022).

<sup>21</sup> Диаковская Н. В. Правовое регулирование прав на недвижимое имущество и сделок с ним: автореф. дис. ... канд. юр. наук / Н. В. Диаковская. – М., 2001. – 21 с.

на «высокую мобильность понятия недвижимого имущества в действующем законодательстве»<sup>22</sup>.

Позиция Р.С. Бевзенко по рассматриваемому вопросу стоит особняком в связи с тем, что ее концептуальность позволяет примирить перспективную теорию единого объекта недвижимости и статью 130 ГК РФ, а также решить массу проблем, возникающих в судебной практике. Привлекательна эта точка зрения и в том смысле, что находит отражение в позициях Верховного Суда РФ.

По мнению Р.С. Бевзенко, понятия «недвижимость» и «объект недвижимости» являются синонимами. Их следует разграничивать с понятием «недвижимая вещь». Установленный в статье 130 ГК РФ критерий (прочная связь объекта с землей, выражающаяся в невозможности его перемещения без несоразмерного ущерба его назначению) позволяет охарактеризовать объект в качестве недвижимости, поскольку очевидно, что движимым он не является. А вот определить, является ли такой объект недвижимости самостоятельной в обороте недвижимой вещью или нет, поможет последовательное применение трех предложенных С.Р. Бевзенко критериев.

Первый критерий – расположение объекта в границах земельного участка: если объект недвижимости располагается за пределами принадлежащего лицу земельного участка, то этот объект можно считать самостоятельной вещью, и применение других критериев не требуется.

Второй критерий – предназначенность объекта недвижимости, находящегося на принадлежащем лицу земельном участке, для удовлетворения только его нужд. В связи с этим возникает проблема квалификации объекта недвижимости, расположенного в границах земельного участка одного лица, но предназначенного для удовлетворения не только его нужд. На первый взгляд, описанную ситуацию трудно помыслить. Тем не менее, она возможна. Например, можно ли считать колодец, изначально используемый всеми жителями поселка, но в результате приватизации отнесенный к земельному

---

<sup>22</sup> 5. Рязгунова Е. С., Пархоменко И. В. Объекты недвижимости. Понятие, признаки и виды // Право. – 2013. – № 3. – С. 23-29.

участку одного из них, самостоятельной недвижимой вещью? Что даст такая его квалификация в условиях конфликта собственника земельного участка, на котором колодец находится, с остальными жителями поселка, желающими продолжать им пользоваться? Последовательное применение второго критерия, видимо, позволяет заключить, что в отсутствие регистрации права собственника земельного участка на колодец как самостоятельную недвижимую вещь он не может считаться его собственником, а следовательно, не может чинить препятствия в пользовании колодцем другим жителям поселка. Проблема прохода к колодцу жителей поселка по земельному участку собственника, очевидно, должна быть решена при помощи конструкции сервитута.

Если же объект находится в границах земельного участка, принадлежащего лицу, и предназначен для удовлетворения только его нужд, то для признания его в качестве самостоятельной недвижимой вещи необходимо установить наличие у объекта собственного назначения, отличного от назначения земельного участка (наличие самостоятельной цели в отрыве от земельного участка). Это третий из предложенных Р.С. Бевзенко критериев установления того, является ли объект недвижимости самостоятельной недвижимой вещью. В качестве примера объектов недвижимости, не имеющих самостоятельного назначения в отрыве от земельного участка, автором приводятся забор, газон, футбольное поле, земляная насыпь, асфальтовое покрытие<sup>23</sup>.

Следует отметить, что система критериев, предложенная Р.С. Бевзенко, особенно актуальна на этапе перехода отечественного правопорядка от укоренившейся в нем модели дуплицитета к концепции единого объекта недвижимости, согласно которой единственной недвижимой вещью является земельный участок, а все, на нем находящееся, следует рассматривать в качестве его составной части: как только концепция единого объекта

---

<sup>23</sup> Бевзенко Р.С. Земельный участок с постройками на нем: введение в российское право недвижимости / Р.С. Бевзенко. – М.: М-Логос, 2017. – 80 с.

недвижимости будет реализована в РФ в чистом виде, необходимость использования указанных критериев отпадет.

Завершая обзор точки зрения Р.С. Бевзенко, следует отметить, что с ее помощью автор выявляет соотношение не только понятий «недвижимость», «объект недвижимости» и «недвижимая вещь», но и понятий «недвижимое имущество» и «недвижимая вещь»<sup>24</sup>. В частности, он замечает, что при вовлечении в оборот зданий, построенных на чужом земельном участке, принцип единства судьбы земельного участка и расположенных на нем зданий обуславливает создание конструкции права на земельный участок, не принадлежащий на праве собственности собственнику здания. В этом случае автор, последовательно отстаивающий концепцию единого объекта недвижимости, предлагает признавать здание не самостоятельной недвижимой вещью (так как это противоречит указанной концепции), а, как и, например, в Германии, составной частью права застройщика на чужой земельный участок. Следует отметить, что поскольку в соответствии со статьей 128 ГК РФ понятие «имущество» включает не только вещи, но и, в частности, имущественные права, предложенный Р.С. Бевзенко подход не конфликтует с отечественным гражданским законодательством и в этом смысле является очень удобным: последовательное применение концепции единого объекта недвижимости позволяет заключить, что законодатель вполне обоснованно использует понятие «недвижимое имущество», под которым подразумеваются не только недвижимые вещи (то есть земельные участки), но и имущественные права на чужой земельный участок.

## 1.2. Виды недвижимых вещей

---

<sup>24</sup> Бевзенко Р.С. Земельный участок с постройками на нем: введение в российское право недвижимости / Р.С. Бевзенко. – М.: М-Логос, 2017. – С. 69.

Легальное определение недвижимого имущества представлено в статье 130 ГК РФ<sup>25</sup>. Ранее закон устанавливал, что «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».

Вступивший в силу с 1 января 2017 г. Федеральный закон от 3 июля 2016 г. № 312-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»<sup>26</sup> дополнил вышеуказанную статью, так к недвижимым вещам законодатель отнес жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений, если они описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке<sup>27</sup>.

Следует отметить некоторую терминологическую особенность: в ГК РФ не используется понятие объект недвижимого имущества, вместе с тем его употребление характерно для большинства нормативных актов, а также для судебной практики. Различие вышеуказанных определений состоит в том, что понятие недвижимое имущество, недвижимость является наиболее широким понятием.

Помимо этого, недвижимость следует рассматривать, как качественную характеристику самого имущества. Что касается объекта недвижимого имущества, то данное понятие является достаточно узким. Современное российское законодательство не позволяет юристам однозначно ответить на вопрос: является ли тот или иной объект недвижимым имуществом или нет?

---

<sup>25</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ (ред. от 01.07.2021) // Собрание законодательства РФ. - 1996. - № 5. ст. 410.

<sup>26</sup> Федеральный закон от 03.07.2016 г. № 315-ФЗ (ред. от 30.04.2021) «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. - 2016. - № 27 (часть II). - ст. 4248.

<sup>27</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ (ред. от 01.07.2021) // Собрание законодательства РФ. - 1996. - № 5. ст. 410.

Одна из основных причин такого явления – достаточно расплывчатая норма статьи 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».

Дополнительно в статье 130 ГК РФ закреплён критерий, согласно которому прочная связь с землей определяется как невозможность перемещения объектов без несоразмерного ущерба их назначению, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства (ст. 130 ГК РФ).

По мнению автора работы, необходимо обратить внимание на основные системные признаки объекта недвижимого имущества, в частности, на те особенности, которые не только являются отличительными от других правовых категорий, но и указывающие на существующую объективную взаимозависимость данных объектов. Во-первых, объект недвижимого имущества следует рассматривать, как вещь. В гражданском законодательстве предусмотрено, что объектами гражданских прав являются вещи, включая деньги и ценные бумаги, другое имущество, в том числе имущественные права; работы и услуги; информация; результаты интеллектуальной деятельности, в том числе исключительные права на них, а также нематериальные блага<sup>28</sup>.

Под недвижимыми вещами понимаются земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, а именно, указываются объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению не предполагается возможным, а также нуждающиеся в государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и иное имущество, которое отнесено по законодательству к недвижимости.

Таким образом, российским законодателем было установлено правило, определяющее, что недвижимое имущество в гражданском обороте может

---

<sup>28</sup> Кудрявцева Л.В., Заирняя Е.В. Проблемы гражданско-правового регулирования сделок с земельными участками // Международное научное издание Современные фундаментальные и прикладные исследования. 2016. №4 (23). С.344.

рассматриваться только в качестве вещи. Анализируя изложенные нормы, необходимо обратить внимание на то, что понятие имущество рассматривается значительно уже в сравнении с закрепленным в статье 128 ГК РФ. По мнению О.М. Козыря, в российском праве употребляется термин недвижимое имущество, как синоним недвижимых вещей исключительно условно, на самом деле ограничивая категорию недвижимости вещами<sup>29</sup>.

Необходимо отметить, что отождествление определения недвижимости, недвижимого имущества и недвижимой вещи не является правильным. В связи с тем, что недвижимую вещь необходимо рассматривать, как узкое понятие. Так, до революции российскими учеными указывалось на то, что недвижимость и недвижимое имущество понимаются, как равнозначные. А в отношении к недвижимой вещи являются более широкими определениями, которые характеризуют его комплексную природу.

Так, согласно закону к недвижимости относится предприятие в целом, как имущественный комплекс. Которое следует рассматривать в отдельности по сравнению с другими объектами, относящимися к недвижимости.

Ряд цивилистов рассматривают предприятие, как сложную недвижимую вещь, с мнением которых нельзя согласиться, так как сложная вещь должна включать только вещи. Что касается предприятия, то в него могут быть включены все виды имущества, права требования, долги, а также права на обозначение, продукция предприятия, работы/услуги и другие исключительные права.

В результате, к вещи следует отнести любой объект недвижимого имущества, исключение составляют предприятия, которые по закону относятся к объектам недвижимости и не подпадают под вышеуказанные признаки. Во-вторых, необходимо остановиться на особом назначении недвижимого имущества и сфере его применения, имеющей важный публичный характер.

---

<sup>29</sup> Российское гражданское право: учебник / Под ред. Суханова Е.А. М: Статут, 2013. – С. 361.

Так, большинство ученых считают, что объектами недвижимого имущества являются только те, которые являются недвижимыми по природе. Получается, что в данном случае ряд объектов недвижимости остаются за рамками правового регулирования, и при формировании более полного юридического понятия объекта недвижимости возникает вопрос: к чему следует относить не относящиеся к данному определению объекты.

Кроме этого, в практической деятельности возникают проблемы, связанные с отсутствием в российском праве сформировавшейся системы объектов недвижимости, а также закрытого перечня объектов, в связи с тем, что отсутствует единый классифицирующий признак. Вместе с тем, определение объект недвижимого имущества, недвижимость представляют собой специальные юридические понятия и признаются не соответствующими по своему содержанию фактическому понятию недвижимости.

Например, С.А. Степанов, который понимает под недвижимостью систему самостоятельных, обособленных объектов недвижимости. Как уже упоминалось, рассматриваемое определение достаточно распространено в законодательстве большинства зарубежных стран. К примеру, в Гражданском кодексе штата Калифорнии предусмотрена возможность отнесения к недвижимому имуществу в силу закона.

Следует отметить, что, сравнивая российское и зарубежное право, можно заметить, что в большинстве европейских стран категория «недвижимого имущества» определяется намного шире и понятнее, чем в российском законодательстве.

Как отмечает С.Л. Бабкин несмотря на то, что указанные нормы страдают определенной казуистичностью, сама модель понятия «недвижимое имущество» явилась существенной модернизацией положения римского права и послужила образцом для последующих кодификаций в других странах. К числу недвижимых во Франции отнесены четыре вида имуществ:

1. недвижимые по их природе;
2. недвижимые в силу их назначения;

3. недвижимые в силу предмета, принадлежность которого они составляют;

4. недвижимые в силу заявления об этом их собственника.

Первые два вида являются телесными недвижимостями (*res corporales*), тогда как вторые — бестелесными (*res incorporates*). В качестве недвижимости по природе рассматриваются не только земельные участки, но и строения (дома, плотины, канализационные сети, линии передачи электроэнергии и т.п. (статья 518 ФГК), а также ветряные или водяные мельницы, утвержденные на столбах и составляющие часть строения (статья 519 ФГК).

Недвижимостью в силу назначения признаются движимые телесные вещи, которые собственник навсегда поместил на своем участке для обслуживания и эксплуатации. Вещи, помещенные или привезенные нанимателем или арендатором, остаются движимым имуществом. К бестелесным недвижимым вещам статья 526 ФГК относит следующие права: usufructы на недвижимость; сервитуты и земельные повинности; иски, имеющие своим предметом возвращение недвижимого имущества. Что же касается имуществ, недвижимых в силу заявления о них собственника, то данная группа постепенно из законодательства исчезает.

Таким образом, категория недвижимости в российском законодательстве определяется с некоторыми изысканиями из зарубежного законодательства.

В-третьих, недвижимое имущество характеризуется индивидуальной определенностью. Что в научной среде рассматривается по-разному. По мнению одних, это индивидуально-определенная вещь, обладающая уникальностью, присущей только ей свойствами и качествами.

Другие же считают, что индивидуально-определенная вещь не может быть единственной в своем роде, потому что к ней относятся вещи, которые выделяются из других аналогичных объектов. Вместе с тем, на основании предусмотренных в законодательстве особенностей, каждый объект недвижимого имущества можно относить к индивидуально-определенному. К примеру, в случае продажи недвижимости, необходимо указать данные,

которые позволили бы определить недвижимое имущество, в частности, индивидуализировать его, в противном случае договор купли-продажи будет недействительным.

В-четвертых, невозможно изменить объект без нанесения несоразмерного ущерба, либо без сохранения его статуса.

Одним из признаков недвижимого имущества является прочная связь с землей и невозможность перемещения без нанесения несоразмерного ущерба назначению такого имущества. Анализ практики показывает о проблемах, связанных с использованием данного критерия недвижимости. Так, самолеты, которые используются для пассажирских перевозок на регулярных авиалиниях, следует отнести к недвижимому имуществу, если же самолет приобретает частным лицом и используется им в личных целях, данный объект будет рассматриваться, как движимое имущество. Данный признак является широким и отражающим сущность современного понимания недвижимости.

В-пятых, возможно участие недвижимого имущества в гражданском обороте исключительно после государственной регистрации. Законодателем используется понятие объект гражданского права, и обращается внимание на то, что существование в гражданско-правовом понимании любого объекта зависит от возможности распространения на него гражданского права. Таким образом, в российском законодательстве недвижимостью признаются объекты двух типов: непосредственно земельные участки и то, что находится над или под земельными участками. Причем недвижимые вещи второго типа определены крайне расплывчатым признаком: связь с земельным участком, которая является неразрывной, то есть не позволяющей перемещать эти объекты без разрушения<sup>30</sup>.

Но, исходя из современных реалий, практически любое недвижимое имущество может быть перемещено из точки А в точку В. Такое физическое перемещение, в свою очередь, вносит сильный дисбаланс в определение, что такое недвижимость. В современных реалиях новые технологии позволяют это

---

<sup>30</sup> Российское гражданское право: учебник / Под ред. Суханова Е.А. М: Статут, 2013. – С. 369.

делать без какого-либо серьезного ущерба для строения, здания или сооружения. К тому же история знает такие примеры, когда «столичные инженеры передвинули здание МХТ имени Чехова. Перемещение было проведено в рамках реконструкции театра в 1983 году. Эта работа стала последним крупным опытом по перемещению архитектурных построек в Москве»<sup>31</sup>.

В таком ключе можно говорить, что критерий неразрывной связи с землей, через который законодатель пытается дать определение «недвижимости» в современных реалиях, плохо работает. Например, Постановлением ФАС Северо-Кавказского округа от 24 июля 2014 г. № Ф08-4869/14 (дело № А32-38739/2013) тепловые сети были отнесены к категории недвижимого имущества с отсылкой на факт прочной связи объекта с землей и невозможности его перемещения без несоразмерного ущерба его назначению в связи с тем, что такой объект представляет собой сложный технологический комплекс, демонтаж и перемещение которого частично или целиком повлечет за собой однозначное нарушение его целостности, что приведет к несоразмерному ущербу.

Такой подход, однако, несовершенен. Существуют объекты, прочно связанные с землей, но не имеющие самостоятельного функционального назначения. В качестве примера можно привести газонные покрытия, линии электропередачи, тротуар, парковки, железнодорожные пути, малые архитектурные формы и т. п. В соответствии с разъяснениями ВАС РФ такие объекты, служащие для улучшения земельного участка, на котором они возведены, скорее относятся к элементам благоустройства<sup>32</sup>.

Таким образом, приведенные в качестве примера объекты в соответствии с действующим законодательством РФ не считаются объектами недвижимости.

---

<sup>31</sup> Василенко Е. В., Пестовская Е. В. Право собственности на недвижимое имущество // Международный обмен научными знаниями, инновациями, технологиями: сборник материалов международной научно-практической конференции (г. Уфа, 5 февраля 2018 г.) – Иркутск: «Научное партнерство «Апекс», 2018. – С. 51.

<sup>32</sup> Пашнина Е. Ю. Некоторые аспекты определения категории «недвижимое имущество» // В сборнике: Шестые юридические чтения. Сборник статей. Ответственные редакторы: В. Д. Потапов, В. В. Воробьев. 2019. С. 478.

Еще одним минусом данного подхода является конфликт между предложенной законодателем формулировкой о прочной связи недвижимых объектов с землей и условиями современной реальности, в которой прогрессирующие технологии позволяют уже перемещать практически любые объекты в пространстве без нанесения существенного вреда конструктивным элементам, в том числе для объектов капитального строительства.

Кроме того, «к недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания» (статья 130 ГК РФ)<sup>33</sup>.

Отсюда вытекает второй критерий отнесения объектов к категории «недвижимость» – государственная регистрация недвижимости, основные положения которой отражены в статье 131 ГК РФ, а алгоритм самой процедуры, а также полномочия и действия регистрирующего органа содержатся в Федеральном законе от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»<sup>34</sup>, который вступил в силу 1 января 2017 г., за исключением части 4 статьи 66 и статьи 68, вступивших в силу 1 января 2020 г. Открытым остается вопрос отнесения к категории недвижимости спорных стационарных объектов, не имеющих определенного юридического статуса, которые можно также отнести к объектам (элементам) благоустройства.

Применение к ним положений статьи 130 ГК РФ, содержащей довольно узкую формулировку недвижимости, в условиях современных реалий, становится все более затруднительным. Нужно отметить, что законодатель не раскрывает в данной статье понятия недвижимости, а лишь указывает на круг объектов, которые могут быть отнесены к недвижимости. Однако законодатель также указывает, что и иные объекты, которые по своей природе относят к движимым вещам, такие как: «подлежащие государственной

---

<sup>33</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ (ред. от 01.07.2021) // Собрание законодательства РФ. - 1996. - № 5. ст. 410.

<sup>34</sup> Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 01.05.2022) «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства РФ. - 2015. - № 29 (часть I). - ст. 4344.

регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания», являются недвижимостью. Таким образом, следует отметить, что действующее законодательство содержит неточные категории, в связи с этим возникают многочисленные проблемы на практике.

Актуальную редакцию статьи 130 ГК РФ в условиях реальной действительности нельзя считать полной. Корректнее было бы ее дополнить после слов «. . . объекты незавершенного строительства» оговоркой «. . . при условии, что для такого перемещения не используются технологии, позволяющие избежать риски нанесения ущерба и гибели объекта».

Необходимо закрепить в статье 130 ГК РФ понятие недвижимости в следующей редакции: недвижимость – это индивидуально-определенная вещь или имущество, обладающее свойством неподвижности или прочной связи с землей, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

С древних времен одним из самых значимых проявлений показателя экономического достатка и блага являлось обладание недвижимым имуществом. Социальная значимость недвижимости, а также зачастую его высокая стоимость, породили и особое отношение к применению норм регулирования данного особого товара в обществе.

Так как использование недвижимого имущества зачастую затрагивает и интересы третьих лиц, то есть общества, государство, как регулятор общества, не смогло оставить данный сегмент жизни социума без особого внимания. Правовое регулирование в отношении недвижимости осуществляется в зависимости от ее классификации. Отнесение объекта недвижимости к конкретному виду позволяет определять правовой режим и обращаться к конкретной отрасли права. Таким образом, следует заметить, что в ГК РФ отражены общие положения в отношении правового режима недвижимого имущества, так как более детализированы в других отраслях права (Лесной кодекс РФ, Воздушный кодекс РФ и т.д.).

Кроме норм материального права законодательство в отношении недвижимого имущества включает в себя также процессуальное право. Таким образом, источники правового регулирования недвижимого имущества – это комплекс правовых норм, содержащихся в различных правовых отраслях и сферах регулирования. Рассмотрим каждую из сфер наиболее подробно. Итак, система нормативного регулирования представлена следующими правовыми структурными элементами:

- Конституция РФ как наивысшая правовая инстанция и ее положения;
- Кодексы РФ – Гражданский, Земельный, Жилищный, Водный, Градостроительный, Лесной;
- федеральные законы и другие акты Федерального собрания (постановления, положения). Правовой режим недвижимого имущества необходим для обеспечения устойчивости прав на него и регулирования возможности и порядка распоряжения им.

Таким образом, правовое регулирование возможно разделить на несколько основных сфер: оборот недвижимости, а также совершение сделок с ним, ее регистрация, право собственности. Конституция РФ как верховный нормативный свод не описывает понятие недвижимости или же недвижимого имущества. Однако закладывает фундаментальные основы регулирования рынка недвижимости как структурного элемента гражданского оборота.

Так, в статье 8 регламентируется равноправие по формам собственности, единство экономического пространства, свободное перемещение пространства, свободное перемещение товаров и т.д., что означает, что недвижимость также является объектом подобного рода экономических и правовых отношений, в том числе недвижимое имущество<sup>35</sup>. В статье 9 регламентируется, что земля и другие природные ресурсы могут быть в различных формах собственности, что

---

<sup>35</sup> Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // Российская газета. - 2020. - № 144.

также доказывает факт косвенного (общего) регулирования отдельных видов недвижимого имущества<sup>36</sup>.

Таким образом, область регулирования Конституции РФ в отношении объекта исследования возможно охарактеризовать следующим образом:

– гарант свободы экономической деятельности и защита прав различных форм собственности;

– определение особого статуса земли и других природных ресурсов в качестве основы жизни и деятельности народов, которые проживают на соответствующей территории;

– установление статуса и права частной собственности на землю при соблюдении особых регламентируемых ею условий;

– гарант прав граждан на жилище и государственную защиту прав и свобод человека и граждан РФ. Основным источником правового регулирования недвижимого имущества выступает ГК РФ, так как описывает дефиницию недвижимого имущества и его существенные характеристики.

Нормы, описывающие правовую основу в отношении недвижимости, разделены по критерию классификации конкретных его видов:

– особенности продажи (статьи 549 – 558 ГК РФ);

– продажа предприятия, являющегося особым видом недвижимого имущества (статьи 559 – 566 ГК РФ);

– аренда недвижимого имущества (статьи 650 – 655 ГК РФ и статьи 656 – 664 ГК РФ);

– наем жилого помещения (статьи 671 – 688 ГК РФ)<sup>37</sup>. Таким образом, область регулирования ГК РФ в отношении объекта исследования возможно охарактеризовать следующим образом:

---

<sup>36</sup> Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) // Российская газета. - 2020. - № 144.

<sup>37</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ (ред. от 01.07.2021) // Собрание законодательства РФ. - 1996. - № 5. ст. 410.

- выявление и установление условий и факторов появления гражданских прав и их регламентирование;
- отражение содержания и элементов правоспособности и дееспособности граждан;
- регламентирование процедур создания и работы юридических лиц, в том числе имущественных прав предприятий различных форм собственности. Анализ действующего законодательства, касающегося правового режима зданий, сооружений и земельного участка, на котором они возведены, не позволяет достаточно эффективно использовать объекты недвижимости.

Иногда нарушается общая тенденция, заключающаяся в том, что объекты, прочно связанные с землей, следуют судьбе земельных участков, и приоритет часто отдается зданиям и сооружениям (ст. 269 ГК РФ, п.3,5 ст. 35, п. 1 ст. 36 ЗК РФ)<sup>38</sup>.

Представляется, что отношения между собственником земельного участка и расположенного на нем здания или сооружения требуют более четкого правового регулирования путем использования вещно-правовых, а не обязательственных институтов, закрепленных непосредственно в ГК РФ. Другими словами, в области регулирования ГК РФ входят вопросы, связанные с владением, использованием и распоряжением недвижимым имуществом. Земельный кодекс РФ как один из смежных нормативных сводов отражает в себе следующие области регулирования в отношении объекта исследования:

- описание основных принципов и состава нормативной базы, объекта и субъекта конкретных правовых отношений, а также сущность этих отношений и т.д.;
- правила и порядок передачи земель гражданам и юридическим лицам по условию аренды и собственности с правом пользования или распоряжения;
- регламентирование различного целевого использования объектов недвижимости. Более подробно правовой режим недвижимого имущества

---

<sup>38</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ (ред. от 01.07.2021) // Собрание законодательства РФ. - 1996. - № 5. ст. 410.

в разрезе конкретных его видов будет рассмотрен далее в рамках данной магистерской диссертации. Водный кодекс РФ рассматривает вопросы правоотношений касательно особого природного ресурса – водных объектов.

В рамках него устанавливаются дефиниции ключевых терминов, определяется их состав, основания и содержание правовых отношений. В частности, речь идет об определении сущности водных объектов и их классификации. Лесной кодекс РФ регламентирует правовые основы рационального использования, охраны, защиты и воспроизводства лесов, повышения их экологического и ресурсного потенциала.

Таким образом, область регулирования кодекса в отношении объекта исследования возможно охарактеризовать следующим образом:

- совершение сделок по купле-продаже, залогу и других, в результате которых происходит отчуждение лесных участков;
- совершение сделок в рамках прав пользования и распоряжения подобными участками;
- определение состава лесного участка и объектов на нем, право их использования.

Наиболее острыми вопросами для физических лиц выступает жилищный вопрос.

Данные вопросы регламентируются Жилищным кодексом РФ. В рамках него область регулирования в отношении объекта исследования возможно охарактеризовать следующим образом:

- возникновение, осуществление, изменение прав собственности жилищным фондом в различных формах собственности;
- классификация помещений и присвоение им соответствующего статуса (жилого/нежилого);
- осуществление учета жилищного фонда, контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений

установленным санитарным и техническим правилам и нормам, а также иным требованиям законодательства.

Градостроительный кодекс РФ выступает в качестве нормативной базы, которая охватывает более широкий спектр вопросов в отношении объекта исследования. Так, он регулирует отношения в области создания системы расселения, градостроительного планирования, застройки, благоустройства городских и сельских поселений. Как уже отмечалось ранее, недвижимость подлежит обязательной государственной регистрации.

Так как дальнейшее возникновение правоотношений невозможно без регистрации, это тоже следует считать источником правоотношений недвижимого имущества. Также регистрация подразумевает физическое фиксирование (учет), то есть документальное оформление в порядке, установленном законодательством. Фиксация учета позволяет устанавливать право собственности на конкретные объекты недвижимого имущества и выступает в качестве существенного основания для распоряжения им. Помимо названных источников правового регулирования недвижимого имущества были отмечены федеральные законы. Рассмотрим некоторые из них наиболее подробно:

– Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» регламентирует обязательную необходимость осуществления государственной регистрации и ее прозрачность (то есть обеспечение доступа к ней). Закон описывает процедуру осуществления регистрации, порядок и способы фиксирования данных, регистрации документов и т.п. Помимо названного закон также описывает особенности регистрации отдельных видов прав: права на недвижимое имущество в condominiumах, права общей собственности, права на вновь создаваемый объект недвижимости, права аренды, сервитутов, ипотеки, доверительного управления<sup>39</sup>;

---

<sup>39</sup> Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Собрание законодательства РФ. - 1997. - № 30. - ст. 3594 - утратил силу.

– Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» регламентирует необходимость осуществления обязательной оценки рыночной и других видов стоимости объектов недвижимости, принадлежащих РФ, ее субъектам или муниципалитетам при осуществлении различных операций с ними (аренда, продажа, приватизация и т.д.).

Прописаны договорные основания для проведения оценки, сформулированы требования к договору и к содержанию отчета об оценке. Закон обязывает оценщиков страховать свою гражданскую ответственность, устанавливает порядок регулирования оценочной деятельности, в том числе путем утверждения стандартов оценки, определения требований к уровню образования оценщиков и к лицензированию этого вида деятельности<sup>40</sup>;

– Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» регламентирует процедуру появления (оформления) ипотеки, ее регулирование, условия возникновения и обязательства сторон. Важной составляющей выступает перечень условий возникновения ипотеки, то есть залоговые правоотношения<sup>41</sup>;

– Федеральный закон «О недрах» регламентирует правовые и экономические основы рационального использования и охраны недр, обеспечивает защиту интересов государства и граждан Российской Федерации, а также прав пользователей недр. В данном законе конкретизируются специальные тематические термины, а также особенности правоотношений в отношении них.

Таким образом, источники правового регулирования недвижимого имущества представлены различными нормативными кодексами различных отраслей права, отдельными федеральными законами и постановлениями, что свидетельствует о том, что недвижимость сама по себе содержит широкий спектр

---

<sup>40</sup> Кудрявцева Л.В., Заирняя Е.В. Проблемы гражданско-правового регулирования сделок с земельными участками // Международное научное издание Современные фундаментальные и прикладные исследования. 2016. №4 (23). С.344.

<sup>41</sup> Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ (ред. от 26.03.2022) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // Собрание законодательства РФ. - 1998. - № 29. - ст. 3400.

вопросов правового характера и является одним из существенных объектов гражданского права.

### 1.3. Недвижимость как объект гражданского права

Русский ученый-цивилист Г.Ф.Шершеневич в своих сочинениях говорит о том, что недвижимые вещи, в сравнении с движимыми, имеют бóльший вес в гражданском обороте. Он отмечает, что значение недвижимости сформировалось исторически: со времен Средних веков преобладающее значение, прежде всего, земли как объекта недвижимости, повлияло на формирование определенных отличий между сделками по движимым вещам и сделками по недвижимости<sup>42</sup>. Трудно не согласиться с данными выводами, поскольку расцвет феодализма действительно придал огромное значение отношениям, связанным с землей и недвижимыми вещами в целом. Сегодня недвижимость остается неотъемлемой частью гражданского оборота, выполняет важные политико-экономические функции в обществе, поэтому пристальное изучение вопросов, связанных с объектами недвижимости вполне оправдано.

Вопрос о правовом статусе недвижимых вещей до государственной регистрации соответствующих вещных прав является предметом дискуссии среди многих современных цивилистов. Отчасти это связано с отсутствием правовой регламентации и детальных разъяснений высших судов касательно данной проблематики, поскольку рассматривать вопрос можно с различных позиций. В этой статье мы затронем некоторые из аспектов правового статуса недвижимости до государственной регистрации прав на эти объекты.

Прежде всего обратимся к определению недвижимой вещи, которое предложено законодателем. Согласно пункту 1 статьи 130 ГК РФ, под недвижимой вещью (недвижимым имуществом, недвижимостью) понимается земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей – здания,

---

<sup>42</sup> Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права: в 2 т. М., 1907. Т. 1. 793 с.

сооружения, объекты незавершенного строительства<sup>43</sup>. При этом «прочная связь с землей» обеспечивается наличием фундамента, стационарных коммуникаций, постоянной органической или механической связью с участком земли.

Следовательно, основным признаком недвижимости является невозможность перемещения без несоразмерного ущерба назначению. Однако история (например, проект по передвижению домов на Тверской улице в Москве в 30-е годы XX в. с целью реализации плана по реконструкции столицы) и тем более современный уровень технологического прогресса опровергают данный признак. В связи с этим ряд современных ученых приходят к выводу, что толкование понятия, закрепленное пунктом 1 статьи 130 ГК РФ, не стоит понимать буквально, так как практически любые объекты недвижимости возможно переместить в пространстве без нанесения ущерба их назначению.

Полагаем, необходимо конкретизировать признак «невозможности перемещения» недвижимого имущества неизменностью основных сведений о данном объекте, что позволяет его охарактеризовать как индивидуально-определенную вещь. Согласно статье 8 Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»<sup>44</sup> (далее – ФЗ «О государственной регистрации недвижимости») в кадастр недвижимости вносятся основные и дополнительные сведения об объекте недвижимости, в частности к основным индивидуализирующим сведениям относятся вид, кадастровый номер, описание местоположения, основная характеристика объекта недвижимости (протяженность, глубина, глубина залегания, площадь, объем, высота, площадь застройки) и другие сведения.

По смыслу пункта 38 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений

---

<sup>43</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 25.05.2022) // Собрание законодательства РФ. - 1994. - № 32. - ст. 3301.

<sup>44</sup> Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ (ред. от 01.05.2022) «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства РФ. - 2015. - № 29 (часть I). - ст. 4344.

раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»<sup>45</sup>, не относятся к недвижимости различные улучшения земельного участка, такие как замощения, асфальтированные площадки, канавы, траншеи и тому подобное, по той причине, что они не выполняют самостоятельных функций и образуют с земельным участком неделимую вещь (п. 1 ст. 133 ГК РФ).

Различные временные модульные, сборно-разборные конструкции мы также не можем отнести к недвижимому имуществу потому, что они могут быть разобраны и перемещены с одного места на другое без значительного ущерба. Такими конструкциями являются различного рода теплицы, беседки, павильоны, арочные сооружения и подобное. Свое подтверждение данная идея находит в судебных решениях, в частности, Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 5 декабря 2007 г. № Ф08-7953/07<sup>46</sup>, содержит доводы о том, что щитовые дома, отличающиеся быстрой возводимостью, не являются недвижимым имуществом, а по особенностям конструкции, исполнения и видам материалов, используемых при возведении, представляют собой сборно-разборные конструкции, которые возможно демонтировать без несоразмерного ущерба их назначению и смонтировать в другом месте. Так, данные сведения позволяют говорить о том, что подобные конструкции и сооружения не относятся к недвижимому имуществу, в соответствии со статьей 130 ГК РФ.

Стоит отметить, что в ряде случаев квалификация на первый взгляд сборно-разборного сооружения может быть затруднена конкретными обстоятельствами, поскольку даже наличие фундамента у такой конструкции не может ее характеризовать как недвижимость. Например, Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 18.03.2008 г. №

---

<sup>45</sup> Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Российская газета. - 2015 г. - № 140.

<sup>46</sup> Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 5 декабря 2007 г. № Ф08-7953/07 [Электронный ресурс] // URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 29.05.2022)

Ф08-1203/08<sup>47</sup>, позволяет нам утверждать, что наличие капитального фундамента у такой конструкции как легковозводимый киоск не является признаком недвижимой вещи, поскольку такого рода фундамент может быть и у временных сооружений. Исходя из этого, мы полагаем, что законодателю необходимо конкретизировать признаки временных сборно-разборных конструкций во избежание различных подходов судов к разрешению подобных дел.

Таким образом, легальное определение недвижимой вещи, безусловно, соответствует действительности, однако стоит уточнить, что недвижимая вещь должна характеризоваться неизменностью основных сведений о себе, включаемые в кадастр недвижимости, которые предполагают неизменное нахождение данного объекта недвижимости на том участке земли, где он был установлен. Отметим также, что перемещение без несоразмерного ущерба объекта недвижимости, который в обычных условиях прочно связан с землей (здания, строения) невозможно без использования тяжелой строительной техники и инженерных сооружений, чего нельзя сказать о движимых вещах, включая легковозводимые конструкции.

Правовой статус недвижимой вещи трудно представить без наличия соответствующих прав субъектов правоотношений на такие объекты гражданского права. Одним из таких является право собственности, которое наделяет своего носителя правами владения, пользования и распоряжения своим имуществом, что предусмотрено пунктом 1 статьи 209 ГК РФ. Согласно статье 219 ГК РФ, для получения данного права на недвижимую вещь субъекту правоотношений необходимо пройти процесс государственной регистрации<sup>48</sup>. Обратимся к определению, которое дает нам законодатель.

Как закреплено частью 3 статьи 1 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», государственная регистрация прав на недвижимость – это

---

<sup>47</sup> Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 18 марта 2008 г. № Ф08-1203/08 [Электронный ресурс] // URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 29.05.2022)

<sup>48</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 25.05.2022) // Собрание законодательства РФ. - 1994. - № 32. - ст. 3301.

юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества. Государственная регистрация прав осуществляется посредством внесения в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) записи о праве на недвижимое имущество, сведения о котором внесены в ЕГРН, что предусмотрено частью 4 статьи 1 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»<sup>49</sup>.

Необходимо упомянуть о задачах, которые выполняются посредством государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Прежде всего необходимо отметить, что данная процедура создана с целью придать обороту недвижимых объектов особую прочность путем обеспечения предсказуемости и надежности гражданского оборота за счет наличия полной, достоверной и гласной информации о правах на недвижимое имущество. Государственная регистрация, кроме этого, преследует цель по защите прав собственников недвижимости, а также прав лиц, за которыми в ЕГРН зафиксированы обременения. Отметим также, что за счет доступности сведений об участниках гражданских правоотношений, которые содержатся в ЕГРН, гражданский оборот становится прозрачным, чем достигается безопасность сделок с недвижимостью.

Нельзя не сказать и о превентивной функции, которая выражается в предотвращении противоправных действий за счет четко установленного государством порядка ее прохождения. Наконец, процесс государственной регистрации способствует реализации фискальной функции государства, так как Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии направляет информацию об извлекаемых доходах участников регистрируемой сделки по поводу недвижимого имущества в Федеральную налоговую службу, что закреплено статьей 6 Соглашения Федеральной службы

---

<sup>49</sup> Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ (ред. от 01.05.2022) «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства РФ. - 2015. - № 29 (часть I). - ст. 4344.

государственной регистрации, кадастра и картографии и Федеральной налоговой службы от 3 сентября 2010 г. № ММВ-27-11/9/37 «О взаимодействии и взаимном информационном обмене Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии и Федеральной налоговой службы»<sup>50</sup>.

Переходя к анализу правового статуса недвижимых объектов до момента государственной регистрации, мы можем предположить, что земля как объект недвижимости не имеет этапа в своем правовом существовании, при котором она не будет иметь собственника (за исключением случаев, когда земельный участок выступает в качестве бесхозной вещи, согласно статье 225 ГК РФ). Этот феномен можно объяснить тем, что вся земля, которая не находится в собственности граждан, юридических лиц или муниципальных образований является государственной собственностью, что закреплено пунктом 2 статьи 214 ГК РФ. Тем самым, земля находится всегда в чьей-либо собственности: будь это граждане, юридические лица или публично-правовые образования.

Иначе ситуация обстоит со зданиями, сооружениями и объектами незавершенного строительства. Данные объекты недвижимости, в отличие от земельных участков, в определенный период времени могут быть созданы, в связи с чем появится необходимость в их государственной регистрации.

Чтобы детальнее изучить вопрос о статусе здания или сооружения как объекта недвижимости (объектов капитального строительства), попытаемся выделить этапы их существования от момента создания до момента государственной регистрации права на такой объект.

В первую очередь, застройщик объекта капитального строительства в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской

---

<sup>50</sup> Соглашение Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии и Федеральной налоговой службы от 3 сентября 2010 г. № ММВ-27-11/9/37 «О взаимодействии и взаимном информационном обмене Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии и Федеральной налоговой службы» [Электронный ресурс] // URL: [https://www.nalog.gov.ru/rn77/about\\_fts/fts/ptsdogl/10464255/](https://www.nalog.gov.ru/rn77/about_fts/fts/ptsdogl/10464255/) (дата обращения: 20.05.2022)

Федерации (далее – ГрК РФ) <sup>51</sup>обязан получить соответствующее разрешение на строительство объекта уполномоченным государственным или муниципальным органом. Затем, вновь создаваемый объект недвижимости проходит этап строительства, по завершению которого застройщик получает в соответствии со статьей 55 ГрК РФ разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, удостоверяющее выполнение строительства объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства предписанным требованиям<sup>52</sup>. С этого момента объект капитального строительства считается вновь созданным объектом.

Согласно Определению Верховного Суда РФ от 2 октября 2018 г. № 308-ЭС18-14659 по делу № А32-8199/2017<sup>53</sup>, а также части 10 статьи 40 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», соблюдение всех установленных законом требований к строительству объектов недвижимости, в том числе и получение разрешения на ввод такого объекта в эксплуатацию, наличие правоустанавливающих документов на земельный участок, на котором производится строительство, являются важными условиями, без которых невозможна последующая государственная регистрация прав на такое имущество. Поэтому только после того, как в отношении соответствующего объекта капитального строительства получено разрешение на ввод в эксплуатацию и у застройщика зарегистрировано право собственности на земельный участок, на котором проводилось строительство, возможна государственная регистрация права собственности на данный объект. Так, с того момента как вновь созданный объект недвижимости пройдет

---

<sup>51</sup> Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ (ред. от 01.05.2022) // Собрание законодательства РФ. - 2005. - № 1 (часть I). - ст. 16.

<sup>52</sup> Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ (ред. от 01.05.2022) // Собрание законодательства РФ. - 2005. - № 1 (часть I). - ст. 16.

<sup>53</sup> Определение Верховного Суда РФ от 2 октября 2018 г. № 308-ЭС18-14659 по делу № А32-8199/2017 [Электронный ресурс] // URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 29.05.2022)

государственную регистрацию, он обретает статус имущества, имеющего собственника<sup>54</sup>.

Для объекта незавершенного строительства свойственны особенности государственной регистрации прав на него, которая осуществляется на основании разрешения на строительство такого объекта и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположен такой объект недвижимости, что закреплено частью 10 статьи 40 ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Таким образом, в существовании объекта незавершенного строительства будет отсутствовать ступень с выдачей разрешения на ввод в эксплуатацию данного объекта, которая имеет место в случае, если бы строительные работы на объекте были завершены.

Стоит отметить, что в любом из перечисленных случаев несвоевременная подача необходимых сведений для создания записи в ЕГРН с целью государственной регистрации прав на объект недвижимости, имеет место быть нарушением целей данной процедуры, о которых нами было сказано выше, а также привести к ограничению иных вещных прав субъектов гражданских правоотношений.

Примером этому может послужить дело Нанайского районного суда<sup>55</sup>, связанное с гибелью сельскохозяйственных культур в связи с затоплением, вызванным стихийным бедствием. Истцы, чей земельный участок подвергся затоплению, обратились в суд с целью получить возмещение ущерба, причиненного их имуществу, однако в связи с тем, что право собственности истцов на земельный участок зарегистрировано не было, суд отказал в назначении компенсации ущерба.

Так, соблюдение правил государственной регистрации прав на недвижимое имущество, во-первых, является фактом соблюдения субъектами

---

<sup>54</sup> Корнилевская Н.А. Правовой режим объектов вновь создаваемого недвижимого имущества // Юристы-Правоведь. - Ростов-на-Дону: Изд-во Рост. юрид. ин-та МВД России, 2008, № 1. - С. 34-39

<sup>55</sup> Решение Нанайского районного суда Хабаровского края № 2-306/2020 2-306/2020~М-309/2020 М-309/2020 от 28 сентября 2020 г. по делу № 2-306/2020 [Электронный ресурс] // URL: <https://sudact.ru/regular/doc/glquWEqIKkJ2/> (дата обращения: 29.05.2022)

правоотношений действующего законодательства, и, во-вторых, является гарантией реализации иных прав, которые принадлежат этим субъектам по закону.

В ходе рассмотрения правового статуса недвижимой вещи главный вопрос – с какого момента об объекте строительства мы можем говорить, как о недвижимой вещи? В научных кругах наиболее распространена точка зрения, что объект капитального строительства является недвижимостью лишь после государственной регистрации права на такой объект. То есть до этого момента приверженцы такой теории воспринимают объект строительства как совокупность строительных материалов и конструкций, созданных трудом человека.

Мы полагаем, что сторонники данной идеи подходят к данному вопросу с юридической точки зрения. То есть в юридическом понимании до того момента, как объект строительства не прошел государственную регистрацию, как объект гражданского оборота, он не существует в правовом поле. Однако фактически, объект строительства становится недвижимостью еще до момента государственной регистрации. Такой точки зрения придерживается Пленум Верховного суда РФ. Согласно пункту 38 Постановления Пленума ВС РФ № 25, для признания «правомерно строящегося объекта недвижимой вещью (объектом незавершенного строительства), необходимо установить, что на нем, по крайней мере, полностью завершены работы по сооружению фундамента или аналогичные им работы»<sup>56</sup>. Таким образом, мы можем говорить об объекте строительства как о недвижимой вещи уже с момента заложения фундамента строения и завершению работ по проведению основных коммуникаций.

Следовательно, до момента государственной регистрации вновь создаваемая недвижимость может иметь два статуса: объект строительства (после получения соответствующих разрешений на возведение) и вновь

---

<sup>56</sup> Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Российская газета. - 2015 г. - № 140.

созданный объект (после получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию) – после чего недвижимость может быть зарегистрирована в качестве имущества, которое вправе называться недвижимостью уже после сооружения фундамента и проведения основных коммуникаций.

Тем не менее судебная практика неоднозначна, теории и практики не могут найти единообразного понимания нормы о правовом статусе недвижимого имущества до его регистрации. Продолжаются также споры о значении записи в реестре, в результате поделив правоведов на два лагеря, поддерживающих правоподтверждающий или правопорождающий эффект регистрации. Считаем обоснованным считать, приобретение правового режима недвижимой вещи с момента внесения в реестр прав первой записи о праве собственности. Однако, полагаем недвижимость как значимая категория вещей в гражданском обороте не может допускать разрозненности в толковании и понятии, тем более при разрешении судебных споров. На законодательном уровне необходимо строго отграничить признаки недвижимого имущества, определить правовой статус недвижимости и установить правопорождающий принцип государственной регистрации, что позволяет выделить перспективные направления дальнейших исследований.

Возможно таким решением станет принятый 7 декабря 2021 г. Государственной Думой Федерального Собрания Российской Федерации во втором чтении Проект Федерального закона № 47538-6/12 «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации»<sup>57</sup>, который предусматривает введение с 1 марта 2023 г. новых глав в ГК РФ – «Недвижимые вещи» и «Право собственности и другие вещные права на здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, помещения и машино-места». Грядущие изменения, на наш взгляд, окажут положительное влияние на регулирование правового статуса недвижимости и, в частности,

---

<sup>57</sup> Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Российская газета. - 2015 г. - № 140.

до момента государственной регистрации, поскольку новеллы регламентируют момент возникновения вещных прав на недвижимое имущество, определяют изменения вещных прав, связанных с государственной регистрацией, а также принципы образования новых объектов недвижимости из уже существующих объектов.

ОБРАЗЕЦ

## ГЛАВА 2. ПРАВОВОЙ РЕЖИМ ОТДЕЛЬНЫХ ВИДОВ НЕДВИЖИМОСТИ

### 2.1. Жилая недвижимость как объект гражданского права

Жилищный кодекс Российской Федерации дает определение жилому помещению. Таковым признается изолированное помещение, являющееся недвижимым имуществом, пригодное для постоянного проживания граждан, а также соответствует установленным техническим требованиям, санитарным и иным нормам и требованиям закона<sup>58</sup>. Данное явление относится как к жилищному, так и к гражданскому праву в том случае, когда у сторон в гражданском обороте возникают отношения по поводу жилого помещения как объекта недвижимости<sup>59</sup>. Жилое помещение как термин является производным от более распространенного слова «жилище». Такой термин присутствует и в уголовном, и в уголовно-процессуальном законе, означая место или помещение для временного или постоянного проживания людей. Так, это указывается в статье 139 УК РФ<sup>60</sup> и статье 5 УПК РФ<sup>61</sup>. Нормативные акты международного уровня, например, Всеобщая декларация прав человека, принята в 1948 году, содержит некоторые требования, предъявляемые к жилищу<sup>62</sup>. Указывается, что оно должно иметь соответствующий уровень для обеспечения благосостояния, комфорта и поддержания здоровья людей. Понятие «жилое помещение» нужно отличать от «места пребывания». К последним могут относиться любые места, где может расположиться человек, например, скамейка или фургон. Жилое помещение всегда является

---

<sup>58</sup> Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 01.05.2022) // Собрание законодательства РФ. - 2005. - № 1 (часть 1). - ст. 14.

<sup>59</sup> Аюшеева С.Д. Жилое помещение как объект гражданских прав и обязанностей участников первичного рынка ипотечного кредитования // Законодательство. 2004. № 8.

<sup>60</sup> Уголовный кодекс Российской Федерации от 13.06.1996 № 63-ФЗ (ред. от 25.03.2022) // Собрание законодательства РФ. - 1996. - № 25. - ст. 2994.

<sup>61</sup> Уголовно-процессуальный кодекс Российской Федерации от 18.12.2001 № 174-ФЗ (ред. от 25.03.2022) // Собрание законодательства РФ. - 2001. - № 52 (часть I). - ст. 4921.

<sup>62</sup> Всеобщая декларация прав человека и гражданина (принята на третьей сессии Генеральной Ассамблеи ООН резолюцией 217 А (III) от 10 декабря 1948 г.) // Российская газета. - 1998.

изолированным и недвижимым, отвечает требованиям, указанным в законе. Важно, чтобы в помещении можно было проживать как зимой, так и летом вне зависимости от температуры воздуха вне помещения.

Закон выделяет разновидности жилых помещений:

1) Жилой дом или часть жилого дома. Жилой дом представляет собой индивидуально-определенное строение, состоящее из комнат и помещений для вспомогательного пользования, назначением которого является удовлетворение бытовых и других нужд граждан. По мнению А.А. Иванова, главным отличием жилого индивидуального дома от многоквартирного можно считать только то, что при всех условностях в первом отсутствуют квартиры<sup>63</sup>. Как считает И.А. Дроздов, часть жилого дома является не вполне правильным определением, так как раздел недвижимой вещи влечет образование самостоятельных объектов. При этом вещь, которую разделили, по логике перестает существовать<sup>64</sup>.

2) Квартира или часть квартиры. Статья 16 ЖК РФ определяет, что квартирой считается обособленный объект, находящийся в составе многоквартирного дома, имеющий доступ к местам общего пользования, а также может состоять из одной или нескольких комнат. По мнению Е.Ю. Цукановой и Т.В. Краснояружской, квартирой можно считать самостоятельную и функциональную часть многоквартирного жилого дома, которая состоит из жилой и нежилой площади и которая предполагает право иметь долю в общем имуществе многоквартирного дома<sup>65</sup>. Считаем, что последнее определение является наиболее полным и подробным по сравнению с раскрытием понятия в законе.

3) Комната. В соответствии с законодательством это часть жилого дома или квартиры в многоквартирном доме, которая предназначена для постоянного проживания граждан в данном жилом доме или квартире. Юридическая

---

<sup>63</sup> Иванов А. А. Вопросы недвижимости в новом Жилищном кодексе РФ // Хозяйство и право. 2005. № 6. С. 90.

<sup>64</sup> Дроздов И.А. Понятие жилого помещения. Изд. «Закон». 2006.

<sup>65</sup> Цуканова Е.Ю. Краснояружская Т.В. Жилое помещение как объект недвижимости // Электронный архив открытого доступа НИУ «БелГУ». [Электронный ресурс] / URL: <http://dspace.bsu.edu.ru> (дата обращения: 29.05.2022 г.)

литература содержит ряд споров по поводу отнесения комнаты к виду жилого помещения. По мнению В.А. Фогеля, комната не способна удовлетворить все необходимые жилищно-бытовые потребности граждан, проживающих там<sup>66</sup>. Также С.П. Гришаев полагает, что комната не может быть предназначена для постоянного проживания граждан<sup>67</sup>. Однако законодатель закрепил положение, согласно которому комната выступает объектом многих сделок, в том числе в купле-продаже, где остальные собственники жилого помещения обладают правом преимущественной покупки такого вида жилого помещения.

Основная цель пользования жилым помещением – проживание граждан. Также, возможно использование жилища для осуществления деятельности профессионального характера, а также личной предпринимательской деятельности. Запрещается пользование квартирой или комнатой для размещения там производства промышленного типа (речь идет о переработке разного вида сырья, создании новых производственных средств и так далее). Право пользования помещениями из жилищного фонда может возникать на следующих основаниях: по праву собственности; по соглашению о найме; по членству в кооперативах жилищного типа. Предназначенность помещения для жилищных целей – это заданная функция, обозначенная в соответствующих документах, которая не зависит от характера использования объекта и от сохранения им способности удовлетворять жилищные потребности граждан. Изменение обусловленности помещения влечет за собой прекращение права собственности на жилое помещение и возникновение права собственности на нежилое помещение.

Мы считаем, что каждый из пунктов справедливо является видом жилого помещения, поскольку все они, в частности часть квартиры и часть жилого дома, могут выступать в качестве предмета спора в суде. Таким образом, для законодателя и правоприменителя жилой дом, часть жилого дома, квартира,

---

<sup>66</sup> Фогель И.А. Жилое помещение как объект права собственности // Нотариус. 2003. № 1.

<sup>67</sup> Гришаев С.П. Правовой режим недвижимого имущества // СПС «Консультант».

часть квартиры и комната признаются самостоятельными объектами в жилищном законодательстве и гражданско-правовом обороте, а, значит, могут выступать в качестве объектов таких сделок, как дарение, купля-продажа, аренда, мена и другие. Мнения в юридической литературе по поводу исключения из объектов части жилого дома или комнаты полагаем ошибочными, поскольку данные объекты имеют самостоятельное значение в гражданском обороте, выступают в качестве предмета залога, договоров дарения, купли-продажи и других.

## **2.2. Машино-место как объект недвижимости в гражданском праве**

В связи с процессом урбанизации возросло количество многоквартирных домов, что вызывает частые споры у собственников помещений относительно правового режима владения, распоряжения и использования парковочного пространства, расположенного на придомовой территории. Изложенное порождает вопросы использования субъектами гражданских правоотношений таких понятий как парковочное место и машино-место.

В первую очередь важно разграничить эти два понятия, которые на первый взгляд представляются тождественными, но при этом в сущности имеют различный правовой режим.

Понятие машино-места закрепляется в пункте 29 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ и раскрывается как «предназначенная исключительно для размещения транспортного средства индивидуально-определенная часть здания или сооружения, которая не ограничена либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией и границы которой описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке». В статье 130 ГК РФ машино-место признаётся недвижимостью.

В научной среде цивилисты расходятся во мнении о том насколько признание машино-места недвижимостью является целесообразным.<sup>68</sup> Сторонники данного нововведения в качестве главного аргумента приводят расширение возможностей гражданского оборота и его удобство: наследование указанного имущества, приобретение в собственность.

Действительно, в предыдущей редакции закона процедура государственной регистрации перехода права собственности в отношении машино-места была значительно затруднена. Этот объект существовал в рамках долевой собственности и продажа доли в виде машино-места лицам, не являющимся собственниками помещений в многоквартирном доме, была осложнена.<sup>69</sup> Так, возможность приобретения машино-места, часто ограничивалась законодательным запретом на распоряжение общим имуществом собственников помещений многоквартирного жилого дома, что в действительности ограничивало гражданский оборот имущества.

При этом спорным остаётся вопрос о необходимости ограничения покупки данного имущества. С одной стороны, такое ограничение целесообразно, так как, обладая правом собственности на машино-место, лицо получает свободный доступ к территории двора, даже если такая территория находится в общей долевой собственности других правообладателей помещений многоквартирного дома. С другой стороны, придомовая территория является местом общего пользования и в таком случае ограничение гражданского оборота указанного имущества представляется необоснованным. Кроме того, представляется спорным, исходя из общих принципов гражданского права, введение ограничения прав иных лиц на приобретение машино-места.<sup>70</sup>

---

<sup>68</sup> Платонова Н.И. Машино-место как объект гражданских прав // Юридические исследования. - 2017. - № 2 // URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/mashino-mesto-kak-obekt-grazhdanskih-prav/viewer> (дата обращения: 29.05.2022 г.)

<sup>69</sup> Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 01.05.2022) // Собрание законодательства РФ. - 2005. - № 1 (часть 1). - ст. 14.

<sup>70</sup> Василевская Л.Ю. Машино-место как объект недвижимости: особенности гражданско-правового режима по российскому и германскому законодательству // Издательская группа «Юрист». 2018. № 1. - URL: [www.monp.ru/docs/PDF/publikacii\\_v\\_zhurnalakh/02.18/3.PDF](http://www.monp.ru/docs/PDF/publikacii_v_zhurnalakh/02.18/3.PDF) (дата обращения: 29.05.2022 г.)

Таким образом следует признать дискуссионным вопрос о примате права собственников многоквартирного жилого дома на приобретение машино-места, по отношению к иным лицам, не имеющим права на конкретные объекты недвижимости в МКД.

Противники признания машино-места недвижимостью в первую очередь в качестве аргумента приводят невозможность признания части вещи отдельной вещью<sup>71</sup>, так как само машино-место согласно закону является лишь частью сооружения, которое также является недвижимостью.<sup>72</sup> Из этого следует, что машино-место – недвижимость входящая в состав иной недвижимости. При использовании данного подхода создаётся не только излишнее правовое регулирование объекта недвижимости, но и отделение от неделимой вещи – здания, сооружения, её части, что в свою очередь противоречит статье 133 ГК РФ, которая указывает на то, что неделимая вещь должна выступать в обороте как единый объект.<sup>73</sup> В связи с этим, более целесообразным решением для введения в гражданский оборот машино-мест представляется использование долевой собственности с выделением доли в натуре, либо заключение договора аренды с собственником здания, сооружения, на которой установлены машино-места.

Законодательная дефиниция парковочного места содержится в пункте 21 статьи 1 ГК РФ и подразумевает место для стоянки транспорта, примыкающее к какому-либо объекту улично-дорожной сети. При этом само понятие улично-дорожной сети федеральным законодательством не закреплено, однако ее элементы указаны в региональном законодательстве. Так, в статье 7 Закона Московской области от 20.12.2014 г. «О регулировании дополнительных вопросов в сфере благоустройства в Московской области», среди элементов

---

<sup>71</sup> Суханов Е.А. Интервью: «По большому счёту, другого, помимо государственной регистрации, приемлемого способа обеспечить публичность залога – нет» (15.11.2016) [Электронный ресурс] // URL: <https://www.garant.ru/interview/996186/> (дата обращения: 29.05.2022 г.)

<sup>72</sup> Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ (ред. от 01.05.2022 г.) // Собрание законодательства РФ. - 2005. - № 1 (часть I). - ст. 16.

<sup>73</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 25.05.2022) // Собрание законодательства РФ. - 1994. - № 32. - ст. 3301.

улично-дорожной сети указаны улицы, проспекты, переулки, проезды, тротуары, искусственные и защитные дорожные сооружения, элементы обустройства и др.<sup>74</sup> Представляется важным вопрос относится ли придомовая территория к объектам улично-дорожной сети, в частности среди всех её элементов наиболее подходящим для включения в себя являются «элементы обустройства». Определение придомовой территории как части элементов обустройства имеет большую значимость, поскольку от этого зависит включается ли она в улично-дорожную сеть, то есть распространяется ли правовой режим парковочных мест на стоянки транспортных средств на придомовой территории или нет. В пункте 5 статьи 3 Федерального закона «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в РФ...» придомовая территория как входящая в состав элементов обустройства часть не указана, однако таковой были признаны «стоянки (парковки) транспортных средств»,<sup>75</sup> то есть парковочное место (парковка) может примыкать к парковке, что логически и юридически неверно по той же причине, что и признание машино-места недвижимостью. При этом понятие придомовой территории среди элементов обустройства отсутствует, то есть она не является частью улично-дорожной сети. Из этого делается вывод о том, что к проблеме стоянок на придомовой территории понятие «парковочного места» не имеет отношения, а значит его правовой режим не распространяется на область рассматриваемого вопроса. Помимо этого, постановлением Правительства Российской Федерации от 23.10.1993 г. № 1090 «О Правилах дорожного движения» также не регулируется вопрос парковки на придомовой территории. Статьей 12 установлены правила стоянки и остановки, в которых разрешается стоянка на тротуаре в некоторых случаях,<sup>76</sup> однако, ознакомившись с этим перечнем,

---

<sup>74</sup> Закон Московской области от 30.12.2014 № 191/2014-ОЗ (ред. от 14.03.2022) «О регулировании дополнительных вопросов в сфере благоустройства в Московской области» // Ежедневные Новости. Подмосковье. - 2015. - № 7.

<sup>75</sup> Федеральный закон от 08.11.2007 № 257-ФЗ (ред. от 15.04.2022) «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. - 2007. - № 46. - ст. 5553.

<sup>76</sup> Постановление Правительства РФ от 23.10.1993 г. № 1090 (ред. от 31.12.2020) «О Правилах дорожного движения» (вместе с «Основными положениями по допуску транспортных средств к эксплуатации

становится понятно, что к рассматриваемой территории для парковки транспорта это никак не относится, поскольку данное положение указывает лишь на то, что стоянка разрешается исключительно на краю тротуара, граничащего с проезжей частью, которая в свою очередь не относится к придомовой территории многоквартирных домов. Остальные вопросы правового режима также не рассмотрены в данном постановлении. Исходя из этого, можно сказать, что стоянки транспорта на придомовой территории многоквартирных домов не получили должного правового регулирования.

Таким образом, введение понятия «машино-место» и признание его объектом недвижимости решает лишь часть вопросов и создает новые проблемы, а правовой режим парковочных мест не может действовать на придомовой территории. В связи с этим, для устранения выявленных неточностей предлагается признать машино-место долей в общей собственности, которая выделяется в натуре, при этом не усложнять процедуру её продажи сбором письменных согласий. Достойной альтернативой также представляется введение аренды конкретных машино-мест в рамках общей долевой собственности, выделение в натуре из которой невозможно. Это позволит и сохранить свободу гражданского оборота, и устранить лишнюю конструкцию «недвижимость внутри недвижимости». Также представляется целесообразным ввести описанный правовой режим для парковок на придомовых территориях. Так, жильцы через общее собрание смогут выделить из общей территории двора парковку, места на которой можно будет приобретать в виде долей, либо арендовать на определённый период. Для этого необходимо дополнить понятие машино-места, с целью признания его не только частью здания и сооружения, но и придомовой территории. Введение возможности установить такой режим жильцами позволит сократить количество споров, возникающих по поводу мест для стоянки автомобилей и их самовольному занятию.

---

и обязанности должностных лиц по обеспечению безопасности дорожного движения») // Собрание актов Президента и Правительства РФ. - 1993. - № 47. - ст. 4531.

### 2.3. Земельный участок как объект гражданских прав

Ключевым термином в определении земельного участка является словосочетание «поверхность земли». Поверхность земли – в первую очередь математическая категория. Пользуясь научными определениями из области математики, ее можно определить как границу тела (земного шара), след движущейся линии, как двумерное топологическое многообразие.

В качестве границы тела поверхность не может включать в себя само тело, то есть трехмерную объемную субстанцию. Применительно к поверхности земли это означает, что, будучи границей земли, отделяющей землю от воздушного пространства, поверхность не может включать в себя трехмерные тела. Поверхность знает только два измерения. Наше предположение о том, что законодателем используется математическое понятие поверхности, подтверждается также пунктом 9 статьи 22 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости»: площадью земельного участка является площадь геометрической фигуры, образованной проекцией границ земельного участка на горизонтальную плоскость.

Почвенный слой не нужно включать в состав землевладения как недвижимого комплекса, поскольку почвенный слой относится скорее к разряду движимых вещей, его существование или отсутствие не сказывается на существовании земельного участка как объекта гражданских прав. Недра не могут быть включены в землевладение по причине исключительной государственной собственности на недра. Они не могут быть в структуре объекта, который в целом принадлежит физическому или юридическому лицу. Воздушное пространство вообще не рассматривается сегодня законодателем как возможный объект гражданских прав или его часть.

Восприятие земельного участка как физической субстанции, как фрагмента земной коры, как земельного массива некоторыми авторами

подвергается справедливой критике. Например, К.И. Скловский и В.С. Костко, не соглашаясь с постановлением Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 22.04.2008 г. № 16975/07, пишут: «Конечно, поверхность земли, т. е. абстракция, для понимания которой необходимо обращение к геометрии, не существует в природе, вопреки мнению Суда. Она существует только в сознании человека и возникает в результате достаточно длительного развития общества».<sup>77</sup>

Земельный участок можно было бы рассматривать как объемную трехмерную субстанцию, включающую и почвенный слой, и недра, и воздушное пространство, и строения. Но только в тех случаях, когда не исключается частная собственность на недра, а воздушное пространство включено в гражданский оборот. В России нет ни одного из этих условий. Поэтому лучшим решением было бы считать земельный участок плоским двумерным объектом. Это решение хорошо вписывается в контекст существующей политики государства в области права и экономики.

Следует заметить, что правовой режим земельных участков не позволяет говорить об определенности их правового статуса. Основными проблемными вопросами являются пределы ограничения правомочий собственника земельного участка, проблема квалификации объектов в качестве объектов недвижимости и соотношение правовых режимов земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости.

Фактором нестабильности выступает и то, что оборот и использование земельных участков подчиняется одновременно нормам гражданского, градостроительного и земельного законодательства, которые не только по-разному решают вопросы соотношения прав на земельный участок и на расположенное на нем недвижимое имущество, но и имеют принципиально разную иерархию нормативных правовых актов.

---

<sup>77</sup> Скловский К.И., Костко В.С. О понятии вещи. Деньги. Недвижимость // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2018. № 7. С. 140.

2. Гражданское законодательство находится, согласно статье 71 Конституции Российской Федерации 1993 г., в исключительной компетенции Российской Федерации. Это, конечно, не означает абсолютной невозможности правового регулирования отношений, регулируемых гражданским законодательством, нормами, принимаемыми на уровне субъектов РФ: не являясь актами гражданского законодательства, они, тем не менее, могут регулировать гражданско-правовые отношения<sup>7879 808182</sup>. Вместе с тем, земельное и градостроительное законодательство связаны с региональным законодательством в гораздо большей степени, так как находятся в сфере совместного ведения Российской Федерации и ее субъектов в силу прямого указания на то Конституции Российской Федерации. Не добавляют стабильности и положения кодифицированных актов в системах правоприменения – абзац 2 пункта 2 статьи 3 ГК РФ<sup>83</sup> и абзац 2 пункта 1 статьи 2 ЗК РФ указывают, что нормы земельного и гражданского законодательства, содержащиеся в других федеральных законах должны соответствовать Земельному и Гражданскому кодексам. Очевидно, что одна и та же норма может быть квалифицирована и как норма земельного законодательства и как норма гражданского законодательства – имущественные отношения по использованию земель являются гражданско-правовыми (часть 3 статьи 3 ЗК РФ), а отношения по использованию и охране земель как основы жизни и деятельности народа являются земельными (часть 1 той же статьи).

ЗК РФ, принятый через шесть лет после ГК РФ, унаследовал такой его концептуальный недостаток, как отсутствие правила, определяющего

---

<sup>78</sup> Лачуев К.Г. Законодательство субъектов Российской Федерации как источник гражданского права России: Автореферат дисс. ... канд. юрид. наук. М., 2006. С. 3.

<sup>79</sup> Павлова Н.Н. Современная система источников российского гражданского права (на базе сравнительно-правового анализа законодательств государств постсоветского пространства: Автореф. дисс. ... канд. юрид. наук. Саратов, 2015. С. 12.

<sup>80</sup> Налетов К.И. Релятивизм понятия «источники гражданского права» // Гражданин и право. 2012. № 12. С. 39-48.

<sup>81</sup> Мозолин В.П. Новый Гражданский кодекс России и гражданское законодательство / Отв. ред. В.В. Безбах. М., 1996. С. 30.

<sup>82</sup> Гаджиев Г.А., Пепеляев С.Г. Предприниматель – налогоплательщик – государство. Правовые позиции Конституционного Суда Российской Федерации: Учеб. пособие. М., 1998. С. 91.

<sup>83</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 25.05.2022) // Собрание законодательства РФ. - 1994. - № 32. - ст. 3301.

соотношение его общих положений со специальными нормами. Как верно указали разработчики Концепции развития законодательства о вещном праве, такая ситуация «...способствует тому, что ГК РФ не служит основой для соответствующего правового регулирования»<sup>84</sup>. Очевидно, то же самое можно сказать и в отношении норм ЗК РФ. Последний также содержит общее правило о подчинении норм земельного права в других федеральных законах его нормам.

Конституция РФ закрепляет в части 3 статьи 17 общее ограничение реализации субъективных прав – осуществление прав и свобод человека и гражданина – не должно нарушать права и свободы иных лиц. Данная конституционная норма дает авторам данной статьи основание не поддерживать мнение некоторых исследователей о «неоправданно узком» предмете регулирования части 2 статьи 36 Конституции РФ по кругу лиц – утверждается в частности, что на основе ее буквального толкования только собственники ограничены в реализации своих полномочий, в то время как носители остальных имущественных прав, например арендаторы в них не ограничены. Ю.Г. Жариков полагает, что «круг обладателей прав владения, пользования и распоряжения сужается до собственников»<sup>85</sup>, М.П. Авдеенкова, напротив, считает целесообразным расширение сферы действия данной статьи по кругу лиц «за счет включения в него обладателей иных прав на землю, кроме собственности»<sup>87</sup>. А.С. Лалетина, примыкая ко второй точке зрения, считает, что «часть 2 статьи 36 Конституции РФ действительно не вполне оправданно ограничивает круг обязанных лиц исключительно собственниками....»<sup>88</sup>. Далее А.С. Лалетина верно отмечает, что «это (такое ограничение прим. авторов) не оказывает негативного влияния на права

---

<sup>84</sup> Пункт 2.1.4 ст. 29 Гражданский кодекс (первая часть)

<sup>85</sup> Садовникова Г.Д. Комментарий к Конституции Российской Федерации (постатейный). 3-е изд., испр. и доп. М.: Юрайт-Издат, 2006.

<sup>86</sup> Комментарий к Конституции Российской Федерации / Под ред. Л.А. Окунькова (автор комментария к ст. 36 Ю.Г. Жариков). М.: БЕК, 1996.

<sup>87</sup> Конституция Российской Федерации: Науч.- практ. комментарий (постатейный) / Под ред. Ю.А. Дмитриева (автор комментария к ч. 2 ст. 9 и к ч. 2 ст. 36 Конституции РФ М.П. Авдеенкова). М.: Юстицинформ, 2007.

<sup>88</sup> Лалетина А.С. Правовой режим газопроводов как объектов предпринимательского права: Дисс. ... докт. юрид. наук. М., 2012. С. 148.

и интересы третьих лиц»<sup>89</sup>. Однако, правильный, с точки зрения авторов данной статьи вывод А.С. Лалетиной, не отменяет не вполне верного понимания ей положений Конституции РФ – по ее мнению, «основной практический аспект проблемы применения части 2 статьи 36 Конституции РФ – необходимость определения лица, ответственного за вред окружающей среде и законным интересам третьих лиц – разрешается на уровне гражданского законодательства». Это утверждение указывает на то, что А.С. Лалетина не придала значения общему характеру части 3 статьи 17 Конституции РФ – ее положения, воспроизводящие статью 4 Всеобщей декларации прав человека и гражданина 1789 г., в полной мере распространяются на обладателей всех имущественных прав, а критикуемая часть 2 статьи 36 Конституции РФ является не более чем частным проявлением части 3 статьи 17 Конституции РФ.

Статья 209 ГК РФ закрепляет три полномочия собственника имущества: владение, пользование и распоряжение имуществом; предусмотрено, что собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения имуществом. Статья 209 ГК РФ неоправданно ограничивает лишь «действия» собственника. Очевидно, что пассивное поведение собственника (например, бесхозяйственное содержание объекта культурного наследия выражающееся, как правило, в пассивном поведении) также нуждается в ограничении правового характера. В противном случае это нарушало бы такой важный принцип толкования, как «*a fortiori*» — если разрешено меньшее, то разрешено и большее; очевидно, что обладатели ограниченных по сравнению с собственностью имущественных прав на объект не могут иметь на него больше прав, чем собственник.

А.И. Бибииков, фактически, отождествляя ограничения и обременения, указывает на то, что ограничения свободы усмотрения собственника могут быть установлены законом и его свободным волеизъявлением. Передавая имущество во владение, пользование и распоряжение другим лицам, собственник, тем

---

<sup>89</sup> Лалетина А.С. Правовой режим газопроводов как объектов предпринимательского права: Дисс. ... докт. юрид. наук. М., 2012. С. 149.

самым, ограничивает сферу собственного усмотрения в реализации правомочий<sup>90</sup>.

В.А Микрюков, в свою очередь, полагает, что, «в отличие от ограничений, лишь сужающих границы прав собственника и не предоставляющих третьим лицам субъективного права требования к собственнику, обременения носят активный, положительный характер»<sup>91</sup>.

Возможен и несколько иной взгляд на соотношение юридического содержания понятий «ограничения» и «обременения» применительно к имущественным правам, нежели приведенное выше определение через «род и видовое отличие», – ограничения делают юридически невозможной реализацию того или иного полномочия обладателя имущественного права, тогда как обременения лишь обуславливают ее. Согласно данному пониманию соотношения ограничений и обременений, классическим ограничением является норма пункта 1 статьи 213 ГК РФ – в собственности граждан и юридических лиц может находиться любое имущество, за исключением отдельных видов имущества, которое в соответствии с законом не может принадлежать гражданам или юридическим лицам. Классическим обременением с этой точки зрения выступают охранные обязательства и сервитуты, которые не препятствуют владению, пользованию и распоряжению объектом недвижимости (пункт 2 статьи 274 ГК РФ).

Критерий различия движимых и недвижимых вещей был предметом изыска российских цивилистов еще в дореволюционный период развития гражданского права<sup>92</sup>. Под недвижимостью понималась «часть земной поверхности и все то, что с нею связано настолько прочно, что эта связь не может быть порвана без нарушения вида и цели вещи»<sup>93</sup>.

---

<sup>90</sup> Камышанский В.П. Право собственности: пределы и ограничения. М.: Юнити-Дана, Закон и право, 2000.

<sup>91</sup> Микрюков В.А. Содержание ограничений и обременений права // Вестник Пермского университета. 2011. Вып. 2(12). С. 125-130.

<sup>92</sup> Как отмечал Г.Ф. Шершеневич, теоретическое отличие заключалось в том, способны вещи или нет к перемещению без повреждения сущности и без уменьшения ценности (Камышанский В.П. Право собственности: пределы и ограничения. М.: Юнити-Дана, Закон и право, 2000.).

<sup>93</sup> Сюда, прежде всего, относились те строения, фундамент которых укреплен в землю, тогда как строения, поставленные на землю, должны были считаться движимыми вещами. Строения, хотя и прочно укрепленные

Согласно пункту 1 статьи 130 ГК РФ недвижимыми являются объекты, прочно связанные с землей, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. Ясно, что критерий прочной связи объекта с землей достаточно условен, что влечет за собой проблему «оценочного произвола» при отнесении того или иного объекта к категории недвижимого или движимого имущества. Далеко не всегда определение того или иного понятия желательно с точки зрения гражданского оборота; вряд ли целесообразно требовать четкого определения такого понятия, как добросовестность или разумное поведение – в силу динамичности гражданского оборота одно и то же поведение может быть признано добросовестным и недобросовестным, разумным или неразумным.

Суть проблемы «оценочного произвола» состоит в том, что ввиду невозможности объективно оценить «прочность связи с землей» того или иного объекта и все большего размывания критерия «возможности перемещения объектов без несоразмерного ущерба их назначению»<sup>94</sup> на практике решение об отнесении того или иного объекта к недвижимому принимается органами власти, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимое имущество<sup>95</sup>.

В результате объектом недвижимости на практике становится тот объект, который зарегистрирован в качестве такового в ЕГРН, хотя данный критерий не установлен пунктом 1 статьи 130 ГК РФ в качестве юридически значимого.

---

в земле, переходили в разряд движимых вещей в случаях, когда сделка была направлена на приобретение материала, из которого они состоят, без участка земли, под ним находящегося, например, продажа на слом. Таким образом, вопрос о прочности и связи строения с землей решался в зависимости от конкретных обстоятельств. Постройки под землей в русском дореволюционном праве также считались недвижимостью. Признавались недвижимостью деревья, плоды, растения, минералы, металлы и другие ископаемые, пока они находились в прочной связи с почвой, не выступая как самостоятельные вещи, а только как части земли, подчиняясь ее положению. Недвижимостью не признавались строения, воздвигнутые на чужой земле в силу какого-либо договора с собственником участка.

<sup>94</sup> Все большее количество объектов (включая объекты капитального строительства) может быть перемещено с одного места на другое без причинения существенного ущерба их прямому назначению.

<sup>95</sup> Минэкономразвития в письме от 11 июля 2014 г. № Д23и-2426 указал, что вопрос о том, является ли конкретное имущество недвижимым, должен разрешаться с учетом назначения этого имущества и обстоятельств, связанных с его созданием. Практика арбитражных судов округов по данному вопросу также не отличается единообразием – арбитражные суды различных округов относят один и тот же объект то к недвижимости (постановление ФАС Волго-Вятского Округа от 23 мая 2008 г. по делу № А29-3550/2007), то к сборно-разборным (т.е. не имеющим прочной связи с землей) сооружениям (постановление ФАС Уральского округа от 21 октября 2011 г. № Ф09-6747/11 по делу № А47-4402/10).

Налицо пример конфликта воли и волеизъявления законодателя – если государственная регистрация понималась последним как акт, подтверждающий прочную связь с землей, то на практике именно государственная регистрация стала квалифицирующим признаком характеристики имущества в качестве недвижимого.

ОБРАЗЕЦ

## ГЛАВА 3. ПРОБЛЕМЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПРАВОВОГО СТАТУСА ОТДЕЛЬНЫХ ВИДОВ НЕДВИЖИМОСТИ

### 3.1. Проблемы правового статуса апартаментов в гражданском праве

Понятие «апартаменты» знакомо каждому современному человеку. Кто-то просто слышал о таком объекте недвижимости, кто-то задумывался о покупке, а кто-то и вовсе приобретал в собственность. Так или иначе, у россиян (особенно у жителей столицы) апартаменты, или «нежилое» жилье, пользуются популярностью, которая стабильно высока вот уже на протяжении нескольких лет<sup>96</sup>. Но несмотря на устойчивый спрос апартаменты до сих пор относятся к той сфере недвижимости, которая в Российской Федерации еще не получила должного правового урегулирования. Хотя, справедливости ради, стоит заметить, что попытки изменить ситуацию предпринимаются.

В 2022 году об апартаментах с юридической точки зрения известно не много. В Жилищном кодексе РФ термин «апартаменты» отсутствует. Нет его и в других, действующих на территории России, законах. Если обратиться к подзаконным актам, то вплоть до 2020 года апартаментом считался номер высшей категории в средстве размещения (например, гостинице) от 40 м<sup>2</sup>, включающий минимум две комнаты и кухонный уголок<sup>97</sup>. Сейчас эта формулировка вышла из оборота, что спровоцировало появление соответствующих дополнительных сложностей. Так, чтобы разобраться в актуальном правовом статусе апартаментов, который никогда не отличался конкретикой, теперь необходимо проанализировать жилищное законодательство и воспользоваться методом логического умозаключения.

---

<sup>96</sup> Трубилина М. Минстрою предложили назвать апартаменты «жильем второй категории» // Интернет-портал «Российской газеты» [сайт]. [2022]. URL: <https://rg.ru/2022/02/24/minstroiu-predlozhili-nazvat-apartamenty-zhilem-vtoroj-kategorii.html> (дата обращения: 29.05.2022 г.)

<sup>97</sup> Приказ Минкультуры России от 11.07.2014 г. №1215 «Об утверждении порядка классификации объектов туристской индустрии, включающих гостиницы и иные средства размещения, горнолыжные трассы и пляжи, осуществляемой аккредитованными организациями» // Российская газета. - 2015. - №24/1. - утратил силу

Действующее жилищное законодательство закрепляет исчерпывающий перечень жилых помещений. Так, в силу статьи 16 Жилищного кодекса РФ к ним относятся: жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры и комната<sup>98</sup>. Однако в последнее время при рассмотрении различных вопросов, связанных с форматами недвижимости, используемыми для проживания граждан, все чаще можно встретить понятие «апартаменты». Более того, в наши дни на рынке недвижимости спрос на апартаменты практически не уступает спросу на квартиры<sup>99</sup>.

Сами по себе апартаменты с учетом современных реалий представляют собой довольно размытую категорию. Одни понимают под ними роскошные номера в отелях, другие – дорогие квартиры, расположенные в престижных жилых комплексах<sup>100</sup>. Усугубляет ситуацию и отсутствие легального определения данного формата недвижимости, соответствующего сложившимся в обществе пониманию и практике.

Отметим, что впервые понятие «апартамент» в нашей стране было сформулировано на уровне ведомственных актов еще в середине 2000-х. В Приказе Ростуризма от 21 июля 2005 г. №86 «Об утверждении Системы классификации гостиниц и других средств размещения», который в настоящее время утратил силу, закреплялось, что апартамент – это «номер площадью не менее 40 кв. м, состоящий из двух и более жилых комнат (гостиной/столовой, спальни), имеющий полный санузел и кухонное оборудование»<sup>101</sup>.

Практически аналогичный подход являет и принятый позднее Приказ Минкультуры России от 11 июля 2014 г. № 1215 «Об утверждении порядка классификации объектов туристской индустрии, включающих гостиницы

---

<sup>98</sup> Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 01.05.2022) // Собрание законодательства РФ. - 2005. - № 1 (часть 1). - ст. 14.

<sup>99</sup> Цуканова Е.Ю., Придатко Е.А. К вопросу правового статуса апартаментов как объекта недвижимости // Научные ведомости БелГУ. Серия: Философия. Социология. Право. - 2017. - №24 (273). - С. 165-169. [11, С. 165]

<sup>100</sup> Гришмановский Д.Ю., Тенетко А.А. Апартаменты как вид жилого помещения: направления и инициативы совершенствования законодательства // Вестник ЮУрГУ. Серия: Право. - 2018. - №3. - С. 47.

<sup>101</sup> Приказ Ростуризма от 21.07.2005 г. №86 «Об утверждении Системы классификации гостиниц и других средств размещения» // Российская газета. - 2005. - №216. - утратил силу

и иные средства размещения, горнолыжные трассы и пляжи, осуществляемой аккредитованными организациями», согласно которому апартамент представляет собой «номер в средстве размещения площадью не менее 40 кв. м, состоящий из двух и более комнат (гостиной/столовой и спальни) с кухонным уголком»<sup>102</sup>.

Таким образом, можно заключить, что в подзаконных актах (а упоминание об апартаментах можно встретить только на данном уровне) апартаменты понимаются лишь как категория номеров в средствах размещения – гостиницах, отелях и т.д. Однако мониторинг современного рынка недвижимости свидетельствует о том, что на данный момент расположение апартаментов не ограничивается одними средствами размещения: апартаментами на практике считаются и используемые для проживания помещения, расположенные, к примеру, в бизнес-центрах или офисных зданиях, что особенно актуально для центров больших городов – Москвы, Санкт-Петербурга и т.д.

Кроме того, нередки случаи, когда граждане ошибочно ставят знак равенства между апартаментами и квартирой, оставляя за рамками тот факт, что квартира является жилым помещением, а апартаменты – нет. Данное различие имеет определяющий характер и опосредует ряд значимых для гражданина факторов.

Во-первых, жилищное законодательство предъявляет к жилому помещению ввиду его особого назначения определенные технические и санитарные требования, касающиеся площади, функционирования различных инженерных систем, планировки, инсоляции, уровня шума и т.п., которые одновременно позволяют отграничить жилое помещение от нежилого. Однако в силу того, что апартаменты жилым помещением не являются, при их возведении застройщик вправе игнорировать указанные требования, что

---

<sup>102</sup> Приказ Минкультуры России от 11.07.2014 г. №1215 «Об утверждении порядка классификации объектов туристской индустрии, включающих гостиницы и иные средства размещения, горнолыжные трассы и пляжи, осуществляемой аккредитованными организациями» // Российская газета. - 2015. - №24/1. - утратил силу

в дальнейшем может привести к нарушению комфортного проживания гражданина в апартаментах. При этом важно отметить, что даже при условии соблюдения застройщиком требований, предъявляемых к жилым помещениям, с юридической точки зрения апартаменты жилым помещением являться не будут<sup>103</sup>.

Во-вторых, существуют определенные «ценовые» различия, выраженные как в изначальной стоимости помещений, так и в дальнейших расходах, связанных с проживанием. Как правило, апартаменты на 15-20% дешевле квартир с аналогичной площадью и расположенных в том же районе<sup>104</sup>, что, разумеется, обосновано объективными причинами. Но, в свою очередь, в силу отсутствия у апартаментов статуса жилого помещения, повышаются налоговая ставка – вместо 0,1% (для квартир и иных жилых помещений) она будет составлять 0,5–2%<sup>105</sup>, а также коммунальные платежи – для нежилых помещений они выше. Помимо этого, при приобретении апартаментов в собственность не предусмотрен налоговый вычет, в то время как для жилых помещений Налоговый кодекс Российской Федерации такую возможность предусматривает<sup>106</sup>.

В-третьих, учитывая тот факт, что апартаменты относятся к нежилым помещениям, в них допускается лишь временная регистрация<sup>107</sup>, а также существует реальная возможность обращения на них взыскания по исполнительным документам, т.к. в соответствии с абзацем 1 пункта 1 статьи 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, не допускается взыскание именно на жилое помещение (его части), если для гражданина-должника и членов его семьи, совместно проживающих

---

<sup>103</sup> Гришмановский Д.Ю., Тенетко А.А. Апартаменты как вид жилого помещения: направления и инициативы совершенствования законодательства // Вестник ЮУрГУ. Серия: Право. - 2018. - №3. - С. 49.

<sup>104</sup> Поповский И.В., Семянникова А.А. Апартаменты: решение проблемы недоступности домовладения с помощью форм совместного проживания // Творчество и современность. - 2019. - №2 (10). - С. 76.

<sup>105</sup> Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 г. №117-ФЗ (ред. от 28.05.2022) // Собрание законодательства РФ. - 2000. - №32. - ст. 3340.

<sup>106</sup> Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 г. №117-ФЗ (ред. от 28.05.2022) // Собрание законодательства РФ. - 2000. - №32. - ст. 3340.

<sup>107</sup> Закон РФ от 25.06.1993 г. №5242-1 «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации» // Российская газета. - 1993. - № 152.

в принадлежащем помещении, оно является единственным пригодным для постоянного проживания помещением (за исключением жилых помещений, обремененных ипотекой)<sup>108</sup>.

В-четвертых, у собственников апартаментов на практике отсутствует непосредственная возможность участия в управлении общим имуществом: они не могут, например, создать товарищество собственников жилья или выбрать управляющую компанию<sup>109</sup>, что предусмотрено законодательством для собственников жилых помещений.

Указанные обстоятельства обуславливают острую необходимость формулирования на легальном уровне новой дефиниции апартаментов, соответствующей фактически складывающимся в данной сфере общественным отношениям.

Отметим, что в науке уже не раз предпринимались попытки сформулировать оптимальное для современных реалий понятие апартаментов. Так, к примеру, М.М. Монастырев в своих работах придерживается позиции отнесения апартаментов к нежилым помещениям, определяя их «нежилое помещение, предназначенное для временного проживания, технически созданное как гостиничный номер, но не являющийся таковым юридически»<sup>110</sup>.

В свою очередь, К.В. Зайченко и М.В. Львова считают, что апартаменты следует определять как жилые помещения, таким образом, увеличив перечень, закрепленный в статье 16 Жилищного кодекса Российской Федерации<sup>111</sup>.

Однако, на наш взгляд, наиболее отвечающим современным условиям является определение, предложенное Е.Ю. Цукановой и Е.А. Придатко, согласно которому под апартаментами следует понимать «структурно обособленное помещение в нежилом здании, состоящее из одной или нескольких комнат,

---

<sup>108</sup> Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 г. № 138-ФЗ (ред. от 16.04.2022) // Российская газета. - 2002. - № 220.

<sup>109</sup> Цуканова Е.Ю., Придатко Е.А. К вопросу правового статуса апартаментов как объекта недвижимости // Научные ведомости БелГУ. Серия: Философия. Социология. Право. - 2017. - №24 (273). - С. 167.

<sup>110</sup> Монастырев М.М. Апартаменты, студии и лофты как помещения для временного проживания // Законодательство и экономика. - 2015. - №8. - С. 51-59.

<sup>111</sup> Зайченко К.В., Львова М.В. Апартаменты как особый вид недвижимости // Наука, техника и образование. 2016. - №12 (30). - С. 99.

помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд, связанных с временным или постоянным проживанием в таком помещении»<sup>112</sup>.

Итак, ЖК РФ содержит четкую трактовку понятия «жилое помещение», а также закрытый перечень объектов, которые относятся к жилым помещениям (статьи 15, 16). Апартаменты не только не указаны в представленном перечне, они не имеют характерных жилому помещению признаков. Отсюда можно сделать вывод – апартаменты не являются жилыми помещениями и, соответственно, не пригодны для постоянного проживания в них граждан. Если речь не идет о постоянном проживании, значит, подразумевается временное пребывание. Местом пребывания может быть гостиница, санаторий, пансионат и т.д.<sup>113</sup>. И гостиницы требуют отдельного внимания, так как до января 2020 года апартаменты были отнесены законодателем к одной из категорий гостиничных номеров, а с ноября того же года апартаменты как номера высшей категории начинают фигурировать в двух разновидностях гостиниц: апарт-отелях и комплексах апартаментов<sup>114</sup>.

Получается, что в теории (на законодательном уровне) апартаменты находятся в тесной связи только с гостиничным сектором. На практике это не так. Е. Ю. Цуканова и Е. А. Придатко в своем научном исследовании верно подметили тот факт, что апартаменты давно вышли за пределы туристической инфраструктуры<sup>115</sup>.

Таким образом, апартаменты действительно являются объектами недвижимости со специфическим правовым статусом, не имеющим должного

---

<sup>112</sup> Цуканова Е.Ю., Придатко Е.А. К вопросу правового статуса апартаментов как объекта недвижимости // Научные ведомости БелГУ. Серия: Философия. Социология. Право. - 2017. - №24 (273). - С. 166.

<sup>113</sup> Закон РФ от 25.06.1993 г. №5242-1 «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации» // Российская газета. - 1993. - № 152.

<sup>114</sup> Постановление Правительства РФ от 18.11.2020 г. № 1860 «Об утверждении Положения о классификации гостиниц» // Собрание законодательства РФ. - 2020. - № 48. - ст. 7721.

<sup>115</sup> Цуканова Е. Ю., Придатко Е. А. К вопросу правового статуса апартаментов как объекта недвижимости // Научные ведомости Белгородского государственного университета. Серия: Философия. Социология. Право. 2017. № 24(273). С. 166.

законодательного урегулирования. Хотя попытки изменить ситуацию предпринимались.

Например, в 2018 году в Государственную Думу Российской Федерации по инициативе депутата нижней палаты российского парламента А.Г. Сидякина был внесен законопроект № 488847-7, содержащий большое количество изменений жилищного законодательства, введение в действие которых, позволило бы разобраться с правовым положением апартментов и определить их статус. Речь шла о закреплении в ЖК РФ понятия «многофункциональный дом». Он должен был состоять из апартментов, подразделяющихся на две группы: жилые и нежилые апартменты. Для термина «жилые апартменты» в законопроекте была разработана развернутая формулировка. К тому же эта разновидность апартментов должна была быть отнесена к исчерпывающему перечню видов жилых помещений. Также предполагалось введение в действие статьи, посвященной общему имуществу в многофункциональном доме, положения которой подразумевали наделение собственников апартментов правом участвовать в управлении общим имуществом и т.д. Но, по итогу, законопроект так и не стал законом (был отозван)<sup>116</sup>.

Другой законопроект № 1162929-7 был внесен в Государственную Думу Российской Федерации относительно недавно – год назад. При этом, в его содержании апартменты буквально не фигурируют (им не дается официальной трактовки, они официально не приравниваются ни к жилым, ни к нежилым помещениям и т.п.). Основное внимание уделяется такой категории недвижимости, как многофункциональные здания, включающие жилые и нежилые помещения и территориально располагающиеся в общественно-

---

<sup>116</sup> О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях регулирования правового статуса многофункциональных домов и жилых апартментов: Законопроект №488847-7 [Электронный ресурс] // Система обеспечения законодательной деятельности Государственной автоматизированной системы «Законотворчество» (СОЗД ГАС «Законотворчество»). 2022. - URL: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/488847-7> (дата обращения: 27.05.2022 г.).

деловой зоне<sup>117</sup>. Можно лишь предположить, что под этими помещениями подразумеваются апартаменты, так как прямых указаний на это в тексте документа нет.

Важной особенностью законопроекта является еще и то, что он, в случае принятия, позволит определить юридический статус не реально существующих многофункциональных зданий, а только тех которые застройщики построят в будущем.

Таким образом, на сегодняшний день на территории Российской Федерации нет полноценной нормативно-правовой базы, которая могла бы обеспечить качественное и всестороннее регулирование вопросов, связанных со специфическим объектом недвижимости – апартаментами. Вследствие этого уже долгое время не удастся ни защитить жилищные права собственников апартаментов, ни установить должный контроль за строительством и последующим использованием апартаментов, ни определить реальный юридический статус апартаментов. А ведь потребность во всем этом назрела давно.

Конечно, предлагать быстрое введение в действие специализированного закона об апартаментах нельзя. Необдуманные и недоработанные положения могут спровоцировать появление дополнительных проблем, коллизий и судебных споров.

Возможно, законодателю целесообразно начать с внесения базовых изменений в жилищное законодательство, в частности, с разработки и закрепления актуальной трактовки понятия «апартаменты» и отнесения данного объекта недвижимости к группе жилых помещений, затем проанализировать последствия таких нововведений и на основе этого совершать дальнейшие шаги.

---

<sup>117</sup> Законопроект №1162929-7 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части регулирования отдельных правоотношений, возникающих в связи со строительством многофункциональных зданий» [Электронный ресурс] // Система обеспечения законодательной деятельности Государственной автоматизированной системы «Законотворчество» (СОЗД ГАС «Законотворчество»). 2022. - URL: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/1162929-7> (дата обращения: 27.05.2022 г.).

### 3.2. Имущественный комплекс как объект гражданских прав

Объекты гражданских прав и их правовой режим являются дискуссионными вопросами отечественной цивилистики. В настоящее время происходит усложнение гражданско-правового оборота, а также развитие отечественной науки гражданского права. Все это диктует законодателю работу по инициированию необходимых норм. Как следствие, это влечет за собой появление новых объектов гражданских прав. Происходящие изменения, касающиеся гражданского законодательства, не смогли ликвидировать проблемы объектов гражданских прав. Они поставили перед наукой и практикой непростые теоретические и практические вопросы.

Необходимость расширить перечень объектов гражданских прав заставляет законодателя проводить работу для их серьезного теоретического и практического обоснования. Исследуемый вопрос не отражен в отечественном гражданском праве в соответствии с требованиями судебной практики.

Вопрос о целесообразности придания официального статуса объекта гражданских прав совокупности недвижимых и движимых, используемых по единому назначению вещей обсуждался отечественными цивилистами давно. Изучение вопроса о целесообразности, необходимости выделить для этого специальную норму права также не было оставлено без внимания.

Концепцией развития гражданского законодательства РФ (пункт 3.4, раздел II) было предложено ввести в ГК РФ объект гражданских прав. Его название – технологический имущественный комплекс недвижимости<sup>118</sup>. Вместе с этим законодателем была инициирована проработка вопроса о специальном правовом регулировании, касающемся этого объекта гражданских прав.

---

<sup>118</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации. Постатейный комментарий к главам 6-12 / Под ред. Л.В. Санниковой. М., 2014. С. 48.

Данная новелла в ГК РФ предложенного правового закрепления не получила. В судебно-арбитражной практике практического применения ее также не было. Федеральным законом от 2 июля 2013 г. № 142-ФЗ «О внесении изменений в подраздел 3 раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»<sup>119</sup> 1 октября 2013 г. был включен новый объект вещных прав – единый недвижимый комплекс.

Несмотря на то, что изменилось название объекта, речь идет совершенно очевидно о совокупности вещей, которые объединены единым производственным назначением. До того момента, когда была введена в ГК РФ статья 133<sup>1</sup>, отсутствовали сложности при правовом регулировании линейно-кабельных сооружений связи. На основании прямого указания действующего законодательства они относятся к недвижимому имуществу<sup>120</sup>.

Что касается правового режима, то сложились разные подходы к определению иных объектов инфраструктуры.

В связи с отсутствием целевого законодательства правовое положение таких объектов определялось судом. Суд принимает свои решения на основании технических и других характеристик конкретных объектов. Им учитываются нормативные правовые акты, регулирующие порядок их эксплуатации. При отсутствии в практике суда специального регулирования сложились противоположные научные воззрения и подходы к определению правового статуса объектов инфраструктуры. Некоторые такие объекты были отнесены отраслевым законодательством к недвижимости<sup>121</sup>.

Перед законодателем при инициировании новой нормы права возникает вопрос, достигнет ли он поставленной цели. В данном случае ликвидирует ли статья 133.1 имеющиеся пробелы в правовых отношениях, которые были при

---

<sup>119</sup> Федеральный закон от 02.07.2013 г. № 142-ФЗ «О внесении изменений в подраздел 3 раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. - 2013. - № 27. - ст. 3434.

<sup>120</sup> Лейба А. Новый объект вещных прав // ЭЖ-Юрист. 2013. № 37. URL: <http://consultant.ru/> (дата обращения: 29.05.2022 г.)

<sup>121</sup> Лейба А. Новый объект вещных прав // ЭЖ-Юрист. 2013. № 37. URL: <http://consultant.ru/> (дата обращения: 29.05.2022 г.)

правовом регулировании и применении отдельных объектов гражданского права.

На основании статьи 133<sup>1</sup> ГК РФ недвижимой вещью, участвующей в обороте как единый объект, может являться единый недвижимый комплекс. Под ним понимается совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, которые неразрывно связаны технологически и физически, включая линейные объекты, или расположенные на одном земельном участке, при условии, что зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как на одну недвижимую вещь в едином государственном реестре недвижимости<sup>122</sup>.

В юридической литературе обсуждается вопрос о правовой природе понятия «единый недвижимый комплекс». Вопрос о его месте в системе объектов гражданского права цивилисты не обходят также своим вниманием. Данное понятие появилось недавно. Несмотря на это можно констатировать, что сформировались разные мнения, его характеризующие.

Некоторые цивилисты считают, что «единым недвижимым комплексом признается объект недвижимости, отвечающий следующим требованиям.

Во-первых, он должен представлять совокупность сооружений, зданий и иных вещей. Между собою эти вещи связаны неразрывно технологически либо территориально. Они расположены на одном земельном участке.

Во-вторых, в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество должно быть зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как на одну недвижимую вещь. Примером таких объектов могут служить линейные сооружения, в частности, железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и т.д.»<sup>123</sup>.

---

<sup>122</sup> Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации (учебно-практический) / Под ред. С.А. Степанова. 5-е изд. М.; Екатеринбург, 2018. С. 192.

<sup>123</sup> Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть первая (постатейный): учебно-практический комментарий / Под ред. А.П. Сергеева. 2-е изд., перераб. и доп. М., 2018. С. 439.

А.П. Анисимов, А.Я. Рыженков, А.Ю. Чикильдина, рассуждая о сущности рассматриваемого правового понятия, утверждают, что «единый недвижимый комплекс является модификацией имущественного комплекса»<sup>124</sup>.

Единый недвижимый комплекс модификацией предприятия как имущественного комплекса не является. Данные понятия несут разную правовую нагрузку и определяют отличные друг от друга объекты гражданских прав.

Представляет интерес мнение С.Р. Бевзенко. Он утверждает, что понятие «единый недвижимый комплекс» распадается на виды. Их два.

1. Совокупность объединенных единым назначением сооружений, зданий, и иных вещей, которые неразрывно связаны физически или технологически, в том числе линейные объекты, при условии, что в едином государственном реестре недвижимости зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь.

2. Совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, которые находятся на одном земельном участке, при условии, что в едином государственном реестре недвижимости зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь<sup>125</sup>.

По словам Д. Базаркина, «после долгих дискуссий авторы проекта ГК РФ предложили конкретизировать концепцию недвижимых вещей и предложили в качестве недвижимой вещи, которая участвует в обороте как единый объект (статья 133 ГК РФ), признать единый имущественный комплекс, под которым понимается совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных аналогичных объектов, неразрывно связанных физически и технологически (в том числе линейных объектов – железные дороги, линии электропередачи, трубопровод и др.) либо расположенных на едином земельном

---

<sup>124</sup> Анисимов А.П., Рыженков А.Я., Чикильдина А.Ю. Объекты гражданских прав: новые векторы правового регулирования // Вестник Волгоградского государственного университета. 2013. № 4 (21). С. 9-10.

<sup>125</sup> Бевзенко С.Р. Земельный участок с постройками на нем // Вестник гражданского права. 2017. № 1. С. 23-24.

участке, если объединение указанных объектов в одну недвижимую вещь отражено в едином государственном реестре недвижимости (статья 131 ГК РФ)»<sup>126</sup>.

С точки зрения С.П. Гришаева:

- 1) единый недвижимый комплекс – особая разновидность недвижимого имущества, для которой предусмотрено специальное правовое регулирование;
- 2) к таким комплексам применяются правила о неделимых вещах, и они относятся к вещам недвижимым<sup>127</sup>.

Перечень объектов, которые могут быть признаны единым недвижимым комплексом или считаются таковыми, законодатель в статье 133<sup>1</sup> ГК РФ не определил, оставив открытым. Это предполагает признание им любых иных протяженных сооружений.

Можно предположить, что законодатель считает, что исключительно с помощью данного понятия регулируются объекты инфраструктуры. Таким образом, проводится граница между ними, а также зданиями, сооружениями и другими подобными объектами. Тем самым на будущее формируются объекты данной категории.

Исходя из смысла статьи 133<sup>1</sup> ГК РФ, единый недвижимый комплекс – это конструкция правовая. Она включает в себя не только недвижимые вещи, но и вещи иные. Словосочетание «иные вещи» не раскрыто законодателем. Он акцентирует внимание на недвижимом имуществе.

Для того чтобы признать совокупность вещей единым недвижимым комплексом, необходимы следующие условия.

Во-первых, все входящие в него объекты обязательно используются в обороте. Во-вторых, объекты должны быть расположены на одном земельном участке или неразрывно связаны между собой физически или технико-технологически. В-третьих, совокупность данных вещей в обязательном порядке

---

<sup>126</sup> Базаркин Д. Правовая концепция недвижимости // ЭЖ-Юрист. 2012. № 15. URL: <http://consultant.ru/> (дата обращения: 29.05.2022 г.)

<sup>127</sup> Гришаев С.П. Вещи как объекты гражданских прав: изменение правового регулирования // Хозяйство и право. 2014. № 4. С. 57.

регистрируется в едином государственном реестре недвижимости на одну недвижимую вещь на праве собственности.

Следовательно, сначала их необходимо фактически и юридически объединить для того, чтобы признать совокупность вещей единым недвижимым комплексом.

Росреестр подтвердил вышеуказанную позицию. Правообладатель объектов недвижимости, права на которые зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости, имеет право эти объекты объединить в единый недвижимый комплекс. Заинтересованное лицо должно определить его состав. Для того чтобы зарегистрировать права на единый недвижимый комплекс, достаточным является, чтобы сведения о входящих в его состав объектах недвижимости содержались в Государственном кадастре недвижимости (были учтены в качестве одного объекта недвижимого имущества)<sup>128</sup>.

Формулировка статьи 133 ГК РФ дает возможность выделить критерии юридической неделимости вещи. Их два. Во-первых, это невозможность физического раздела вещи без изменения ее целевого назначения. Во-вторых, без ее разрушения или повреждения невозможность разделить вещи в натуре. Присутствие хотя бы одного критерия, который свидетельствует о невозможности разделить в натуре без разрушения, изменения ее назначения или повреждения вещи, является необходимым, но недостаточным условием для того, чтобы отнести ее к категории неделимых вещей. Соответствие критериям неизменности назначения определенной вещи в обязательном порядке должно быть подкреплено юридическим фактом существования в гражданском обороте такой вещи, как единого объекта вещных прав вне зависимости от наличия в составе целого объекта составных частей. В ГК РФ

---

<sup>128</sup> Письмо Росреестра от 05.03.2014 г. № 14-исх/02410-ГЕ/14 «Об оформлении прав на единый недвижимый комплекс» [Электронный ресурс] // <https://login.consultant.ru/link/?req=doc&demo=2&base=LAW&n=161772> (дата обращения: 20.05.2022 г.).

определен главный принцип юридической неделимости вещи. Вещь считается единым и целым объектом<sup>129</sup>.

Сущность неделимости единого недвижимого комплекса заключается в невозможности установить отдельные права на его составные части после того, когда они составят единое целое. Как только вещи будут являться составной частью единого недвижимого комплекса, они утратят свою юридическую самостоятельность.

Некоторые цивилисты считают, что «единый недвижимый комплекс не является неделимой вещью, поскольку выделение из него отдельных частей, как правило, не влечет за собой его разрушение или изменение его назначения»<sup>130</sup>.

Представляет интерес мнение Научно-консультативного совета при Федеральном арбитражном суде Уральского округа. В нем даются практические рекомендации судам при применении статьи 133<sup>1</sup> ГК РФ. В каждом конкретном случае суду необходимо дать правовую квалификацию спорного объекта. В случае наличия спора в отношении объектов, которые по своим фактическим характеристикам отвечают признакам единого недвижимого комплекса, могут применяться правила о неделимых вещах. Это должно происходить независимо от факта регистрации в реестре права на единый недвижимый комплекс<sup>131</sup>.

Введение понятия «единый недвижимый комплекс» в ГК РФ направлено на решение определенных задач.

Во-первых, определен правовой режим так называемых линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и т.д.).

---

<sup>129</sup> Бадулина Е.В., Беляев К.П., Васильева А.С. и др. Гражданский кодекс Российской Федерации. Ценные бумаги. Защита чести, достоинства и деловой репутации. Охрана частной жизни: постатейный комментарий к главам 6-8 / Под ред. П.В. Крашенинникова. М., 2014. URL: <http://consultant.ru/> (дата обращения: 20.05.2022).

<sup>130</sup> Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть первая (постатейный): учебно-практический комментарий / Под ред. А.П. Сергеева. С. 439.

<sup>131</sup> Рекомендации Научно-консультативного совета при Федеральном арбитражном суде Уральского округа по вопросам, возникающим при рассмотрении споров, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации (изменение правового регулирования) (по итогам заседания, состоявшегося 15 мая 2014 г.) [Электронный ресурс] // URL: <http://consultant.ru/> (дата обращения: 20.05.2022 г.).

Они включают в себя много недвижимых и движимых вещей. Отнесение к недвижимым вещам вызывало ранее некоторые сложности, которые заключаются в том, что законодатель перечень линейных объектов не установил. Только некоторые нормативные правовые акты содержат указание на отдельные виды линейных объектов и устанавливают критерии для их определения.

Во-вторых, будет упрощен оборот объектов энергетики, коммунальных объектов, транспорта, связи и остальных объектов инфраструктуры.

В-третьих, между сложной вещью и единым недвижимым комплексом проведено правовое разграничение.

Обратим внимание на отдельные теоретические и практические недоработки законодателя. Они препятствуют эффективному применению положений статьи 133<sup>1</sup> ГК РФ.

1. Отсутствует подробная характеристика объектов, которые могут быть признаны единым недвижимым комплексом.

При осуществлении правоприменительной практики это обстоятельство даст основания судебным органам свободно интерпретировать положения статьи.

2. Не решен вопрос о земельном участке, который расположен под зданиями и сооружениями, объединенными в единый недвижимый комплекс по своему целевому назначению. Земельный участок не во всех случаях считается обязательным элементом единого недвижимого комплекса.

Данное понятие с постепенным внедрением принципа единой вещи в гражданское право РФ не согласуется. В соответствии с ним участок земли – это базовый элемент, и все, что на нем расположено, это улучшение и принадлежность.

3. Законодательно неурегулированной остается возможность осуществить регистрацию других объектов недвижимости на земельном участке, на котором уже зарегистрирован единый недвижимый комплекс.

4. Положения статьи 133<sup>1</sup> ГК РФ позволяют собственнику предприятия как имущественного комплекса осуществить регистрацию права собственности на единый недвижимый комплекс. Собственник правомочен в его состав включить движимое и недвижимое имущество на основе признака наличия неразрывной технологической связи между данными видами имущества. В этом случае объектом купли-продажи будет являться не предприятие как имущественный комплекс, а единый недвижимый комплекс.

Это приведет к тому, что данная сделка исключит обеспечение гарантий прав кредиторов. Будет нарушена статья 562 ГК РФ.

5. Признав единый недвижимый комплекс неделимым объектом, законодатель не определил условия, порядок раздела и обращения на него взыскания.

6. Возможность после регистрации объектов в качестве единого недвижимого комплекса придать им статус самостоятельных объектов гражданского права также законодательно не решена.

7. Что касается складских комплексов, автозаправочных станций и других подобных объектов, то до появления понятия «единый недвижимый комплекс» в теории и судебно-арбитражной практике они рассматривались как сложная вещь.

Проведем сравнительный анализ единого недвижимого комплекса, предприятия как имущественного комплекса и сложной вещи.

Предприятие как имущественный комплекс и единый недвижимый комплекс предполагают следующее:

во-первых, в их состав могут входить как недвижимые, так и движимые вещи;

во-вторых, они используются в гражданско-правовом обороте.

Сопоставляя единый недвижимый комплекс и предприятие как имущественный комплекс, отметим их существенные отличия.

Единый недвижимый комплекс обладает признаком материальности и поэтому объединяет только вещи.

В состав единого недвижимого комплекса в отличие от предприятия не включаются исключительные права и долги и права требования (имущественные права и обязанности).

В отличие от статьи 132 ГК РФ норма о едином недвижимом комплексе не указывает прямо, что в его состав включается земельный участок.

Ранее понятие «имущественный комплекс» использовалось в ГК РФ, по сути, для обозначения исключительно предприятия. В тексте кодекса упоминались и иные имущественные комплексы. В настоящее время данное понятие может использоваться также и в отношении единого недвижимого комплекса – нового объекта гражданских прав<sup>132</sup>.

«Действующее законодательство не содержит указания об исключительности использования в предпринимательской деятельности единого недвижимого комплекса»<sup>133</sup>, – утверждает Е.В. Ельникова.

Сложно согласиться с данным мнением. В статье 133<sup>1</sup> ГК РФ сказано, что «недвижимой вещью, участвующей в обороте как единый объект, может являться единый недвижимый комплекс...». Участие в гражданском обороте это есть использование в предпринимательской деятельности.

Единый недвижимый комплекс причислен законодателем к неделимым вещам, а предприятие как имущественный комплекс может использоваться в предпринимательском обороте по частям и как единый объект. ГК РФ дает определение единого недвижимого комплекса и перечисляет входящие в него вещи. В единый недвижимый комплекс в отличие от предприятия включаются только вещи, которые могут входить в состав этого комплекса.

При этом существует норма права. В соответствии с ней право собственности на этот объект предполагает не пообъектную регистрацию составляющих его элементов, а единовременную регистрацию всего

---

<sup>132</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации. Постатейный комментарий к главам 6-12 / Под ред. Л.В. Санниковой. С. 48.

<sup>133</sup> Ельникова Е.В. Единый недвижимый комплекс: соотношение понятий // «20 лет Конституции Российской Федерации: актуальные проблемы юридической науки и правоприменения в условиях совершенствования российского законодательства»: Четвертый Пермский международный конгресс ученых-юристов (18-19 октября 2013 г.). Избранные материалы. Пермь, 2014. С. 102.

имущественного комплекса в качестве единой недвижимой вещи. Таким образом, применительно к единому недвижимому комплексу реализована идея не двух дублирующих регистраций, как в отношении предприятия, а одной. Данный порядок даст возможность осуществить регистрацию единого недвижимого комплекса в качестве одной недвижимой вещи, которую в дальнейшем не планируется разбивать на составляющие. При этом необходимо учитывать, что регистрация единого недвижимого комплекса, бесспорно, исключит последующую «пообъектную» продажу его элементов в случае, если в таковой впоследствии возникнет необходимость, так как в соответствии со статьей 133 ГК РФ данные элементы утрачивают свойство самостоятельных вещей при регистрации комплекса. В подобных случаях будет возможна реализация только всего имущественного комплекса<sup>134</sup>.

В отношении предприятия как имущественного комплекса действующим законодательством прямо установлен порядок совершения отдельных видов сделок. Что касается правового статуса единого недвижимого комплекса, то он регулируется только общими положениями.

Единый недвижимый комплекс включает в себя распространенные объекты, такие как линейные, а также иные объекты. Они являются едиными с технологической точки зрения, но не относятся к традиционным зданиям, строениям и сооружениям и имеют в своем составе не только по своей природе недвижимое имущество, но и движимое (системы отопления, канализации, линии электропередачи, связи и др.). Также, как правило, имеет такую характеристику, которая в большей степени присуща линейно-кабельным сооружениям, как протяженность или длина. Данную характеристику, которая указана в свидетельстве о государственной регистрации права, предприятие не имеет<sup>135</sup>.

---

<sup>134</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации. Постатейный комментарий к главам 6-12 / Под ред. Л.В. Санниковой. С. 49.

<sup>135</sup> Лейба А. Новый объект вещных прав // ЭЖ-Юрист. 2013. № 37. URL: <http://consultant.ru/> (дата обращения: 29.05.2022 г.)

Проводя сравнение единого недвижимого комплекса и сложной вещи, необходимо сказать следующее.

По утверждению В.А. Алексеева, основное отличие единого недвижимого комплекса от сложной вещи состоит в том, что «сложная вещь как единый объект существует независимо от желания правообладателя рассматривать ее в качестве таковой, а единый недвижимый комплекс формируется исключительно на основании волеизъявления правообладателя»<sup>136</sup>.

Учитывая положения статьи 134 ГК РФ и сравнивая данные понятия, очевидно, что сложная вещь – результат соединения разных вещей для того, чтобы использовать их по общему назначению, а единый недвижимый комплекс может объединять в себе соединенные между собой вещи, а также не имеющие такого соединения (например, расположенные на одном земельном участке).

По мнению Е.В. Ельниковой, содержание понятия «сложная вещь» не охватывает все возможные варианты, которые подпадают под определение «единый недвижимый комплекс». Она считает, что нет оснований рассматривать соотношение этих понятий как общее к частному<sup>137</sup>.

При этом основное отличие состоит в том, что сложная вещь – это несколько различных вещей, а к единому недвижимому комплексу применяется исключительно правовой режим неделимой вещи.

По мнению Е.А. Суханова, «сложные вещи делимы как физически, так и юридически»<sup>138</sup>. Это отличает сложную вещь от единого недвижимого комплекса.

От простой совокупности отдельных вещей и от сложных вещей единые недвижимые комплексы отличает наличие между составляющими их объектами неразрывной физической и технологической взаимосвязи, превращающей их в

---

<sup>136</sup> Алексеев В.А. Является ли самостоятельностью в обороте критерием отнесения имущества к недвижимому? // Закон. 2015. № 9. С. 158.

<sup>137</sup> Ельникова Е.В. Указ. соч. С. 103.

<sup>138</sup> Суханов Е.А. Объекты гражданских правоотношений // Гражданское право: Учебник: В 4 т. / Под ред. Е.А. Суханова. 3-е изд., пер. и доп. Т. 1. М., 2008. С. 402.

единые вещи. В случае возможного раздела на составные части данные комплексы утратят свое первоначальное хозяйственное назначение и не могут использоваться для достижения целей, для которых они были созданы<sup>139</sup>.

Предложение о включении в действующее гражданское законодательство РФ единого недвижимого комплекса при наличии понятия «сложная вещь» объясняет стремление законодателя определить понятный набор элементов. Они необходимы для создания нового объекта гражданских прав, который кардинально отличается от имеющихся.

В настоящее время недвижимые вещи, участвующие в обороте как единый объект, могут являться и сложной вещью, и единым недвижимым комплексом. В перспективе объединение вещей в единый недвижимый комплекс не даст возможность разделить данный единый объект на самостоятельные объекты недвижимости. Таким образом, существующее в настоящее время правовое регулирование в данной области общественных отношений позволяет правообладателю принять решение в отношении правового режима недвижимых вещей, участвующих в обороте как единый объект.

Единый недвижимый комплекс является актуальным понятием отечественной научной мысли. Для его создания необходимо волеизъявление правообладателей, а также решение правомочных органов. Выявленные теоретические и практические недостатки единого недвижимого комплекса не умаляют правовую значимость данного понятия. Включение понятия единый недвижимый комплекс в действующее гражданское законодательство РФ, несмотря на имеющиеся в ГК РФ, предприятие как имущественный комплекс и сложная вещь, необходимо. Сходства и отличия конструкций вышеуказанных понятий позволило выявить особенности правового статуса единого недвижимого комплекса и выделить его в самостоятельный объект гражданских прав. Признавая необходимость наличия в действующем гражданском

---

<sup>139</sup> Суханов Е.А. Вещное право: Научно-познавательный очерк. М., 2017. С. 90.

законодательстве РФ понятия «единый недвижимый комплекс», отечественному законодателю необходимо не только обратить внимание на его существенные теоретические и практические недостатки, которые стоят на пути эффективного применения положений статьи 133<sup>1</sup> ГК РФ, но дать им соответствующую правовую оценку, а также предложить эффективные способы их решения.

ОБРАЗЕЦ

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Таким образом, проведя комплексное исследование понятия «недвижимое имущество», нами сделаны следующие выводы.

В целях унификации понимания вышеуказанной дефиниции, будучи солидарными с мнением автором Концепции, видится необходимым:

Во-первых, из перечня объектов недвижимого имущества, закрепленных пунктом 1 статьи 130 ГК РФ, необходимо исключить формулировку: «К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания».

Во-вторых, внести изменения в пункт 1 статьи 130 ГК РФ, а именно дополнить данный пункт следующим положением: «...объекты незавершенного строительства *(на территории которых завершены работы по сооружению фундамента или аналогичные им работы)*...».

В-третьих, из статьи 132 ГК РФ необходимо исключить пункт 1, закрепляющий отнесение предприятия к недвижимости.

Так, внесение законодателем вышеуказанных изменений позволит снизить нагрузку на судебную систему по разрешению вопросов в сфере оборота недвижимости, а также гармонизировать отечественную налоговую систему путем предотвращения размывания налоговой базы и снижения рисков применения налоговых санкций, взыскиваемых с собственника имущества, имеющих место при незаконном отнесении имущества к категории «движимых».

В статье 209 ГК РФ закреплены правомочия собственника: владение, пользование и распоряжение принадлежащим ему имуществом.

В статье 288 ГК РФ, которая является первой статьей главы 18 ГК РФ устанавливается, что собственник жилого помещения осуществляет права владения, пользования и распоряжения принадлежащим ему помещением в соответствии с его назначением. В российской юридической науке часто высказывается мнение о том, что право собственности на жилое помещение ограничено его целевым назначением и пределами его использования.

В статьях 289, 290 ГК РФ устанавливаются специальные правила для такого вида жилого помещения как квартира. Так, закон указывает на то, что собственнику квартиры в многоквартирном доме, помимо собственно его квартиры, принадлежит также доля в общем имуществе многоквартирного дома (общие помещения многоквартирного дома, несущие конструкции, механическое, электрическое и иное оборудование дома и т.д.). Устанавливается также запрет на отчуждение доли в общем имуществе многоквартирного дома отдельно от принадлежащего собственнику жилого помещения в таком доме, либо его соответствующей части.

В статье 16 ЖК РФ приводятся виды жилых помещений. Так закон выделяет: жилой дом, часть жилого дома; квартира, часть квартиры; комната.

Указание в законе на виды жилых помещений и их определения необходимы для того, чтобы не только иметь возможность определить тот или иной объект как жилое помещение, но и определить его вид, что необходимо для определения особенностей его правового статуса. Так, например, в жилом доме, чаще всего, возможно его разделение на части жилого дома, выдел долей в натуре, а в квартирах наоборот, чаще всего, такой выдел невозможен ввиду технических особенностей устройства многоквартирного дома.

В статье 17 ЖК РФ содержатся нормы, раскрывающие понятие назначения жилого помещения, более полно устанавливаются пределы использования жилого помещения, устанавливаются общие положения о пользовании жилым помещением. Основным видом использования жилого помещения остается проживание граждан. Однако в законе имеется указание на то, что возможно также использование жилого помещения для осуществления профессиональной или предпринимательской деятельности, если это не нарушает права и законные интересы соседей и требования, которым должно отвечать жилое помещение.

Система органов государственной регистрации привела российскую правовую систему к тому, что противоправная регистрация прав на жилые помещения значительно усложнена. А это не может сказываться отрицательно

на гарантиях жилищных прав граждан, поскольку благодаря системе государственной регистрации прав создаются гарантии того, что права на жилые помещения, принадлежащие гражданам, не перейдут к посторонним лицам, что гражданин всегда сможет подтвердить свои права на жилое помещение, даже если им были утеряны правоустанавливающие документы.

Подводя итоги исследования, отметим, что в настоящее время в Российской Федерации создана достаточно удачная по своей структуре и наполнению система правовых норм, регулирующих правовой статус жилого помещения, как объекта права собственности. Эта система в полной мере является отражением права на жилище, закрепленного в Конституции Российской Федерации, способствует обеспечению и гарантирует защиту жилищных прав граждан. А все это не может не сказываться положительно на всем российском обществе в целом, поскольку потребность в жилище является одной из базовых потребностей человека, а российское государство достаточно удачно создало условия для того, чтобы большинство граждан России могли в полной мере удовлетворить свою потребность в жилище.

Подводя итоги, отметим, что постоянное развитие общественных отношений в различных сферах жизни приводит к постепенному изменению конкретных обстоятельств какого-либо процесса или явления. Если в начале 2000-х понятие апарт-отелей лишь как одной из категорий средств размещения было вполне обоснованным, то в наши дни практика складывается таким образом, что апарт-отели – это уже не только номера в отелях и гостиницах. Ввиду динамичного развития данного формата недвижимого имущества необходимо оптимизировать действующее законодательство в целях устранения существующих пробелов и обеспечения должного уровня прав собственников апарт-отелей.

На наш взгляд, именно закрепление апарт-отелей в качестве нового вида жилых помещений позволит урегулировать те общественные отношения, которые на данный момент буквально находятся за рамками правового регулирования, устранить возможные злоупотребления со стороны

<http://твой-зачёт.рф>

застройщиков при строительстве помещений данного типа, а также предоставит собственникам апартаментов необходимый объем правомочий.

ОБРАЗЕЦ

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Всеобщая декларация прав человека и гражданина (принята на третьей сессии Генеральной Ассамблеи ООН резолюцией 217 А (III) от 10 декабря 1948 г.) // Российская газета – 1998.

2. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993 г. с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020 г.) // Российская газета. – 2020. – № 144.

3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 25.05.2022) // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – ст. 3301.

4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ (ред. от 01.07.202 г.) // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 5. ст. 410.

5. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 г. № 138-ФЗ (ред. от 16.04.2022 г.) // Российская газета. – 2002. – № 220.

6. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ (ред. от 01.05.2022 г.) // Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 1 (часть I). – ст. 16.

7. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ (ред. от 01.05.2022 г.) // Собрание законодательства РФ. – 2005. – № 1 (часть 1). – ст. 14.

8. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 г. № 117-ФЗ (ред. от 28.05.2022 г.) // Собрание законодательства РФ. – 2000. – №32. – ст. 3340.

9. Уголовный кодекс Российской Федерации от 13.06.1996 г. № 63-ФЗ (ред. от 25.03.2022 г.) // Собрание законодательства РФ. – 1996. – № 25. – ст. 2994.

10. Уголовно-процессуальный кодекс Российской Федерации от 18.12.2001 г. № 174-ФЗ (ред. от 25.03.2022 г.) // Собрание законодательства РФ. – 2001. – № 52 (часть I). – ст. 4921.

11. Закон РФ от 25.06.1993 г. №5242-1 «О праве граждан Российской Федерации на свободу передвижения, выбор места пребывания и жительства в пределах Российской Федерации» // Российская газета. – 1993. – № 152.

12. Федеральный закон от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ (ред. от 03.07.2016 г.) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Собрание законодательства РФ. – 1997. – № 30. – ст. 3594 – утратил силу.

13. Федеральный закон от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ (ред. от 26.03.2022 г.) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // Собрание законодательства РФ. – 1998. – № 29. – ст. 3400.

14. Федеральный закон от 08.11.2007 г. № 257-ФЗ (ред. от 15.04.2022 г.) «Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. – 2007. – № 46. – ст. 5553.

15. Федеральный закон от 02.07.2013 г. № 142-ФЗ «О внесении изменений в подраздел 3 раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. – 2013. – № 27. – ст. 3434.

16. Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ (ред. от 01.05.2022 г.) «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства РФ. – 2015. – № 29 (часть I). – ст. 4344.

17. Федеральный закон от 03.07.2016 г. № 315-ФЗ (ред. от 30.04.2021 г.) «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. – 2016. – № 27 (часть II). – ст. 4248.

18. Закон Московской области от 30.12.2014 г. № 191/2014-ОЗ (ред. от 14.03.2022 г.) «О регулировании дополнительных вопросов в сфере

благоустройства в Московской области» // Ежедневные Новости. Подмосковье. – 2015. – № 7.

19. Постановление Правительства Российской Федерации от 23.10.1993 г. № 1090 (ред. от 31.12.2020 г.) «О Правилах дорожного движения» (вместе с «Основными положениями по допуску транспортных средств к эксплуатации и обязанности должностных лиц по обеспечению безопасности дорожного движения») // Собрание актов Президента Российской Федерации и Правительства Российской Федерации. – 1993. – № 47. – ст. 4531.

20. Постановление Правительства Российской Федерации от 18.11.2020 г. № 1860 «Об утверждении Положения о классификации гостиниц» // Собрание законодательства РФ. – 2020. – № 48. – ст. 7721.

21. Приказ Ростуризма от 21.07.2005 г. № 86 «Об утверждении Системы классификации гостиниц и других средств размещения» // Российская газета. – 2005. – №216. – утратил силу.

22. Приказ Минкультуры России от 11.07.2014 г. № 1215 «Об утверждении порядка классификации объектов туристской индустрии, включающих гостиницы и иные средства размещения, горнолыжные трассы и пляжи, осуществляемой аккредитованными организациями» // Российская газета. – 2015. – №24/1. – утратил силу.

23. Письмо Росреестра от 05.03.2014 г. № 14-исх/02410-ГЕ/14 «Об оформлении прав на единый недвижимый комплекс» [Электронный ресурс] // <https://login.consultant.ru/link/?req=doc&demo=2&base=LAW&n=161772> (дата обращения: 20.05.2022 г.).

24. Письмо Минэкономразвития России от 11.07.2014 г. № Д23и-2426 «О рассмотрении обращения» [Электронный ресурс] // <https://login.consultant.ru/link/?req=doc&demo=2&base=LAW&n=159160> (дата обращения: 20.05.2022 г.).

25. Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации (одобрена решением Совета при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства

от 07.10.2009 г.) // Вестн. Высш. Арбитражного Суда Российской Федерации. – 2009. – № 11.

26. Рекомендации Научно-консультативного совета при Федеральном арбитражном суде Уральского округа по вопросам, возникающим при рассмотрении споров, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации (изменение правового регулирования) (по итогам заседания, состоявшегося 15 мая 2014 г.) [Электронный ресурс] // URL: <http://consultant.ru/> (дата обращения: 20.05.2022 г.).

27. Соглашение Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии и Федеральной налоговой службы от 3 сентября 2010 г. № ММВ-27-11/9/37 «О взаимодействии и взаимном информационном обмене Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии и Федеральной налоговой службы» [Электронный ресурс] // URL: [https://www.nalog.gov.ru/rn77/about\\_fts/fts/ptdsogl/10464255/](https://www.nalog.gov.ru/rn77/about_fts/fts/ptdsogl/10464255/) (дата обращения: 20.05.2022 г.).

28. Законопроект №1162929-7 «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части регулирования отдельных правоотношений, возникающих в связи со строительством многофункциональных зданий» [Электронный ресурс] // Система обеспечения законодательной деятельности Государственной автоматизированной системы «Законотворчество» (СОЗД ГАС «Законотворчество»). 2022. – URL: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/1162929-7> (дата обращения: 27.05.2022 г.).

29. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в целях регулирования правового статуса многофункциональных домов и жилых апарт-отелей: Законопроект №488847-7 [Электронный ресурс] // Система обеспечения законодательной деятельности Государственной автоматизированной системы «Законотворчество» (СОЗД ГАС «Законотворчество»). 2022. – URL: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/488847-7> (дата обращения: 27.05.2022 г.).

30. Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Российская газета. – 2015 г. – № 140.

31. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 2 октября 2018 г. № 308-ЭС18-14659 по делу № А32-8199/2017 [Электронный ресурс] // URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 29.05.2022 г.).

32. Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 5 декабря 2007 г. № Ф08-7953/07 [Электронный ресурс] // URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 29.05.2022 г.).

33. Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 18 марта 2008 г. № Ф08-1203/08 [Электронный ресурс] // URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 29.05.2022 г.).

34. Постановление ФАС Волго-Вятского Округа от 23 мая 2008 г. по делу № А29-3550/2007 [Электронный ресурс] // URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 29.05.2022 г.).

35. Постановление ФАС Уральского округа от 21 октября 2011 г. № Ф09-6747/11 по делу № А47-4402/10 [Электронный ресурс] // URL: <http://www.consultant.ru> (дата обращения: 29.05.2022 г.).

36. Определение от 12.07.2019 г. по делу № А05-879/2018 по кассационной жалобе ЗАО «Лесозавод 25» на решение Арбитражного суда Архангельской области от 30.05.2018 г. по делу № А05-879/2018, постановление Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 13.09.2018 г. и постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 18.01.2019 г. по тому же делу по заявлению ЗАО «Лесозавод 25» о признании недействительным решения Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы по крупнейшим налогоплательщикам по Архангельской области и Ненецкому автономному округу от 30.12.2016 г. № 07-09/707 [Электронный ресурс] // URL: <https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/63d7a906-d1bc-4441-aec1->

3eb9b2240939/ea9b76b7-8535-42c5-8f4f-2e7c69400a01/A05-879-

2018\_20190712\_Opredelenie.pdf?isAddStamp=True (дата обращения: 29.05.2022).

37. Решение Нанайского районного суда Хабаровского края № 2-306/2020 2-306/2020~М-309/2020 М-309/2020 от 28 сентября 2020 г. по делу № 2-306/2020 [Электронный ресурс] // URL: <https://sudact.ru/regular/doc/glquWEqIKkJ2/> (дата обращения: 29.05.2022 г.).

38. Алексеев В.А. Является ли самостоятельность в обороте критерием отнесения имущества к недвижимому? // Закон. 2015.– № 9. – С. 158-163.

39. Анисимов А.П., Рыженков А.Я., Чикильдина А.Ю. Объекты гражданских прав: новые векторы правового регулирования // Вестник Волгоградского государственного университета. 2013. № 4 (21). С. 8-14.

40. Аюшеева С.Д. Жилое помещение как объект гражданских прав и обязанностей участников первичного рынка ипотечного кредитования // Законодательство. 2004. № 8.

41. Бадулина Е.В., Беляев К.П., Васильев А.С. и др. Гражданский кодекс Российской Федерации. Ценные бумаги. Защита чести, достоинства и деловой репутации. Охрана частной жизни: постатейный комментарий к главам 6-8 [Электронный ресурс] / Под ред. П.В. Крашенинникова.– М.: Статут, 2014. – URL: <http://consultant.ru/> (дата обращения: 29.05.2022 г.).

42. Базаркин Д. Правовая концепция недвижимости [Электронный ресурс] // ЭЖ-Юрист. – 2012. – № 15. – URL: <http://consultant.ru/> (дата обращения: 29.05.2022 г.).

43. Бевзенко Р.С. Земельный участок с постройками на нем: введение в российское право недвижимости / Р.С. Бевзенко. – М.: М-Логос, 2017. – 80 с.

44. Бевзенко Р.С. Земельный участок с постройками на нем // Вестник гражданского права. 2017. № 1. С. 9-37.

45. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга вторая: Договоры о передаче имущества. М.: Статут, 2011. 786 с.

46. Василевская Л.Ю. Машино-место как объект недвижимости: особенности гражданско-правового режима по российскому и германскому

законодательству // Издательская группа «Юрист». 2018. № 1. – URL: [www.monp.ru/docs/PDF/publikacii\\_v\\_zhurnalakh/02.18/3.PDF](http://www.monp.ru/docs/PDF/publikacii_v_zhurnalakh/02.18/3.PDF) (дата обращения: 29.05.2022 г.).

47. Василенко Е.В., Пестовская Е.В. Право собственности на недвижимое имущество // Международный обмен научными знаниями, инновациями, технологиями: сборник материалов международной научно-практической конференции (г. Уфа, 5 февраля 2018 г.) – Иркутск: «Научное партнерство «Апекс», 2018. – 56 с.

48. Гаджиев Г.А., Пепеляев С.Г. Предприниматель – налогоплательщик – государство. Правовые позиции Конституционного Суда Российской Федерации: Учеб. пособие. – М., 1998.

49. Гонгало Б.М. Постатейный комментарий к Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» / под общ. ред. П.В. Крашенинникова. – М.: Спарк, 2001. 266 с.

50. Гражданский кодекс Российской Федерации. Постатейный комментарий к главам 6-12 / Под ред. Л.В. Санниковой. М.: Статут, 2014.

51. Гришаев С.П. Вещи как объекты гражданских прав: изменение правового регулирования // Хозяйство и право. 2014. № 4. С. 50-58.

52. Гришаев С.П. Правовой режим недвижимого имущества // СПС «Консультант».

53. Гришмановский Д.Ю., Тенетко А.А. Апартаменты как вид жилого помещения: направления и инициативы совершенствования законодательства // Вестник ЮУрГУ. Серия: Право. – 2018. – №3. – С. 47-52.

54. Диаковская Н. В. Правовое регулирование прав на недвижимое имущество и сделок с ним: автореф. дис. ... канд. юр. наук / Н. В. Диаковская. – М., 2001. – 21 с.

55. Дроздов И.А. Понятие жилого помещения. Изд. «Закон». 2006.

56. Ельникова Е.В. Единый недвижимый комплекс: соотношение понятий // «20 лет Конституции Российской Федерации: актуальные проблемы юридической науки и правоприменения в условиях совершенствования

российского законодательства»: Четвертый Пермский международный конгресс ученых-юристов (18-19 октября 2013 г.). Избранные материалы. – Пермь, 2014. С. 102.

57. Зайченко К.В., Львова М.В. Апартаменты как особый вид недвижимости // Наука, техника и образование. 2016. – №12 (30). – С. 99-100.

58. Захарова А.Е. Понятие недвижимости по российскому гражданскому праву // Анализ современного права: Объекты гражданского оборота. – 2007. – С. 395-418.

59. Иванов А. А. Вопросы недвижимости в новом Жилищном кодексе РФ // Хозяйство и право. 2005. № 6. С. 90.

60. Камышанский В.П. Право собственности: пределы и ограничения. М.: Юнити-Дана, Закон и право, 2000.

61. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации (учебно-практический) / Под ред. С.А. Степанова. 5-е изд. М.: Проспект; Екатеринбург: Институт частного права, 2018.

62. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть первая (постатейный): Учебно-практический комментарий / Под ред. А.П. Сергеева. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Проспект, 2018.

63. Комментарий к Конституции Российской Федерации / Под ред. Л.А. Окунькова (автор комментария к ст. 36 Ю.Г. Жариков). М.: БЕК, 1996.

64. Конституция Российской Федерации: Науч.- практ. комментарий (постатейный) / Под ред. Ю.А. Дмитриева (автор комментария к ч. 2 ст. 9 и к ч. 2 ст. 36 Конституции РФ М.П. Авдеенкова). М.: Юстицинформ, 2007.

65. Корнилевская Н.А. Правовой режим объектов вновь создаваемого недвижимого имущества // Юристъ-Правоведъ. – Ростов-на-Дону: Изд-во Рост. юрид. ин-та МВД России, 2008, № 1. – С. 34-39

66. Кудрявцева Л.В., Зазирня Е.В. Проблемы гражданско-правового регулирования сделок с земельными участками // Международное научное издание Современные фундаментальные и прикладные исследования. 2016. №4 (23). С.344.

67. Лалетина А.С. Правовой режим газопроводов как объектов предпринимательского права: Дисс. ... докт. юрид. наук. М., 2012.

68. Лапач В. А. Система объектов гражданских прав: теория и судебная практика // Юрид. Центр Пресс. – СПб. – 2002. – 542 с.

69. Лачуев К.Г. Законодательство субъектов Российской Федерации как источник гражданского права России: Автореферат дисс. ... канд. юрид. наук. М., 2006.

70. Лейба А. Новый объект вещных прав [Электронный ресурс] // ЭЖ-Юрист. 2013. № 37. - URL: <http://consultant.ru/> (дата обращения: 29.05.2022 г.).

71. Лотфуллин Р.К. Юридические фикции в гражданском праве: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2008. С. 7.

72. Микрюков В.А. Содержание ограничений и обременений права // Вестник Пермского университета. 2011. Вып. 2(12). С. 125-130.

73. Мозолин В.П. Новый Гражданский кодекс России и гражданское законодательство / Отв. ред. В.В. Безбах. М., 1996.

74. Монастырев М.М. Апартаменты, студии и лофты как помещения для временного проживания // Законодательство и экономика. – 2015. – №8. – С. 51-59.

75. Налетов К.И. Релятивизм понятия «источники гражданского права» // Гражданин и право. 2012. № 12. С. 39-48.

76. Павлова Н.Н. Современная система источников российского гражданского права (на базе сравнительно-правового анализа законодательств государств постсоветского пространства: Автореф. дисс. ... канд. юрид. наук. Саратов, 2015.

77. Пашина А.Р. К вопросу понятия недвижимости: проблемы теории и практики // Вестн. Волжск. ун-та им. В. Н. Татищева. 2012. № 4 (77). С. 10-19.

78. Пашнина Е.Ю. Некоторые аспекты определения категории «недвижимое имущество» // В сборнике: Шестые юридические чтения. Сборник статей. Ответственные редакторы: В.Д. Потапов, В.В. Воробьёв. 2019. С. 476-482.

79. Платонова Н.И. Машино-место как объект гражданских прав [Электронный ресурс] // Юридические исследования. – 2017 – № 2. – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/mashino-mesto-kak-obekt-grazhdanskih-prav/viewer> (дата обращения: 29.05.2022 г.).

80. Поповский И.В., Семянникова А.А. Апартаменты: решение проблемы недоступности домовладения с помощью форм совместного проживания // Творчество и современность. – 2019. – №2 (10). – С. 71-78.

81. Российское гражданское право: учебник / Под ред. Суханова Е.А. М: Статут, 2013. – 1043 с.

82. Рязгунова Е. С., Пархоменко И. В. Объекты недвижимости. Понятие, признаки и виды // Право. – 2013. – № 3. – С. 23-29.

83. Садовникова Г.Д. Комментарий к Конституции Российской Федерации (постатейный). 3-е изд., испр. и доп. М.: Юрайт-Издат, 2006.

84. Скворцов О.Ю. Недвижимость как юридическая фикция // Актуальные проблемы науки и практики коммерческого права: сб. науч. тр. 2002. № 4. С. 17–24.

85. Скворцов О.Ю. Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте: учеб.-практ. пособие. М.: Волтерс Клувер, 2006. 349 с.

86. Скловский К.И., Костко В.С. О понятии вещи. Деньги. Недвижимость // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2018. № 7. С. 140.

87. Суханов Е.А. Интервью: «По большому счёту, другого, помимо государственной регистрации, приемлемого способа обеспечить публичность залога – нет» (15.11.2016) [Электронный ресурс] // URL: <https://www.garant.ru/interview/996186/> (дата обращения: 29.05.2022 г.).

88. Суханов Е.А. Вещное право: Научно-познавательный очерк. М.: Статут, 2017.

89. Суханов Е.А. Объекты гражданских правоотношений // Гражданское право: Учебник: В 4 т. / Под ред. Е.А. Суханова. 3-е изд., пер. и доп. Т. 1. М.: Волтерс Клувер, 2008.

90. Трубилина М. Минстрою предложили назвать апартаменты «жильем второй категории» [Электронный ресурс] // Интернет-портал «Российской газеты». 2022. - URL: <https://rg.ru/2022/02/24/minstroiu-predlozhili-nazvat-apartamenty-zhilem-vtoroj-kategorii.html> (дата обращения: 29.05.2022 г.).

91. Фогель И.А. Жилое помещение как объект права собственности // Нотариус. 2003. № 1.

92. Цуканова Е.Ю., Придатко Е.А. К вопросу правового статуса апартаментов как объекта недвижимости // Научные ведомости Белгородского государственного университета. Серия: Философия. Социология. Право. 2017. № 24(273). С. 165-169.

93. Цуканова Е.Ю. Краснояружская Т.В. Жилое помещение как объект недвижимости // Электронный архив открытого доступа НИУ «БелГУ». [Электронный ресурс] / URL: <http://dspace.bsu.edu.ru> (дата обращения: 29.05.2022 г.).

94. Цуканова Е.Ю., Придатко Е.А. К вопросу правового статуса апартаментов как объекта недвижимости // Научные ведомости БелГУ. Серия: Философия. Социология. Право. – 2017. – №24 (273). – С. 165-169.

95. Чубуков Г.В. Земельная недвижимость как правовая категория [Электронный ресурс] // Экологическое право. – 2002. – № 3.– Режим доступа URL: <https://www.lawmix.ru/comm/4551> (дата обращения: 29.05.2022 г.).

96. Чубуков Г.В. Земельная недвижимость как правовая категория // Нотариус. 2003. № 4. С. 27–28.

97. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права: в 2 т. М., 1907. Т. 1. 793с.

98. Рейтинг стран Европы по строительству жилья /Российское агентство международной информации «Российское информационное агентство «Новости»» [Электронный ресурс] // URL: <https://ria.ru/20200720/1574492174.html> (дата обращения: 29.05.2022 г.).

Выпускная квалификационная работа выполнена мной совершенно самостоятельно. Все использованные в работе материалы и концепции из опубликованной научной литературы и других источников имеют ссылки на них.

*подпись*

*(Ф.И.О.)*

Дата сдачи готовой выпускной квалификационной работы в деканат

«\_\_» \_\_\_\_\_ 2022 г.