НОРМЫ И ПРАВИЛА

ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКАЯ СТАТЬЯ

Недвижимое имущество как объект правового регулирования

ГАЛИНА ВЛАДИМИРОВНА ТОКМАКОВА[a]
a Московское городское бюро технической инвентаризации

DOI: 10.22394/2070-8378-2022-24-5-14-18

Аннотация: Статья посвящена рассмотрению правового регулирования режима гражданского оборота недвижимого имущества как предмета правоотношений субъектов гражданского права. Представлены различные классификационные подходы к объектам недвижимого имущества и показана необходимость закрепления в гражданском законодательстве более четкого определения понятия «недвижимость». Особый правовой режим недвижимости устанавливается в связи с тем, что объекты недвижимого имущества представляют собой либо земельные участки, либо связанные с землей вещи, то есть являются частью территории государства. Земля и прочая недвижимость служат также основой экономики страны, ее пространственным и материальным базисом и основными средствами производства. В связи с этим понятна связь оборота и распределения объектов недвижимости с интересами государства и особая заинтересованность последнего в их более жестком регулировании и контроле. В то же время, будучи в первую очередь имуществом, недвижимость выступает в качестве объекта гражданских прав, то есть входит в число различных материальных и нематериальных благ, относительно которых у субъектов гражданских прав возникают или могут возникать правовые отношения. Недвижимое имущество является особой разновидностью имущества и объектов гражданских прав в целом. На практике оно определяется через указание на существенные признаки, такие как неразрывная связь с землей и невозможность перемещения объекта без причинения несообразного ущерба для его прямого назначения. Для практических же нужд объекты недвижимости классифицируют различными способами, производными от целей такой классификации.

Ключевые слова: правовое регулирование, недвижимое имущество, гражданское право, земельное право, особый правовой режим, принципы классификации недвижимых объектов, сложные объекты недвижимости
Дата поступления статьи в редакцию: 29 ноября 2021 года.

Real estate as an object of legal regulation

RESEARCH ARTICLE

GALINA V. TOKMAKOVA[a]
a Moscow City Bureau of Technical Inventory

Abstract: The article considers legal regulation of the civil turnover in real estate as an object of legal relations for subjects of civil law. The author presents various classification approaches to the objects of real estate property and demonstrates the importance of establishing a more precise definition of «real estate» in civil legislation. A specific legal regime for real estate is established by the fact that real estate objects are either land plots or things connected with land, i.e., they are part of the state's territory. Land and other real estate are the foundation of a country's economy, its spatial and material basis, and the essential means of production. In this regard, we can grasp the relationship between the circulation and distribution of real estate with the state's interests when a country has a specific interest in stricter regulation and control in this field. At the same time, as property, real estate acts as an object of civil rights and is among the various tangible and intangible assets where subjects of civil rights enter or may enter into legal relations. Real estate is a specific type of property and object of civil rights. In practice, it is defined by designating its essential features, such as the inseparable connection with the land and the impossibility of moving the object without causing undue damage to its direct purpose. For practical purposes, real estate objects are classified in different ways, derived from the purposes of this classification.

Keywords: legal regulation, real estate property, civil law, land law, special legal regime, principles of classification of real estate objects, complex real estate objects
Received: November 29, 2021.

Введение

Правовой режим недвижимого имущества существенно отличается от правового режима, установленного для движимых вещей. Во-первых, в некоторых случаях можно признать, что он ограничен; во-вторых, в любом случае можно сказать, что он некоторым образом «затруднен», в частности, непременным требованием государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и необходимостью кадастрового и технического учета [Исмагилов, Курзенин, Числов, 2015].

Особый правовой режим недвижимого имущества

Особый правовой режим недвижимости устанавливается в связи с тем, что объекты недвижимого имущества представляют собой либо земельные участки, либо связанные с землей вещи, то есть являются частью территории государства. Земля и прочая недвижимость служат также основой экономики страны, ее пространственным и материальным базисом и основными средствами производства. В связи с этим понятна связь оборота и распределения объектов недвижимости с интересами государства и особая заинтересованность последнего в их более жестком регулировании и контроле.

В то же время, будучи в первую очередь имуществом, недвижимость выступает в качестве объекта гражданских прав, то есть входит в число различных материальных и нематериальных благ, относительно которых у субъектов гражданских прав возникают или могут возникать правовые отношения [Кузнецова, 2020].

Основные принципы классификации недвижимых объектов

Недвижимое имущество является особой разновидностью имущества и объектов гражданских прав в целом. Действующее законодательство не содержит полного списка объектов, относящихся к объектам недвижимости, и приводит в ст. 130 Гражданского кодекса РФ перечень только «важнейших» из них. Таким образом, понятие «недвижимое имущество» остается до известной степени открытым [Емельянова, 2020]. На практике оно определяется через указание на существенные признаки, такие как неразрывная связь с землей и невозможность перемещения объекта без причинения несоразмерного ущерба для его прямого назначения. Для практических же нужд объекты недвижимости классифицируют различными способами, производными от целей такой классификации [Гладких, Гаршин, 2020].

В частности, по признаку происхождения недвижимое имущество можно разделить на природное (участки земли, леса и пр.) и рукотворное (здания, строения, сооружения, предприятия и др.). В зависимости от характера потребления недвижимое имущество в виде зданий и сооружений разделяют на жилое и нежилое; по целям использования в обороте недвижимость может быть разделена на изъятую из гражданского оборота, ограниченно используемую в обороте, используемую в целях осуществления предпринимательской деятельности, используемую в качестве жилья, имеющую значение как памятник истории и культуры и т.д.

Наиболее часто используется классификация недвижимых объектов по их физическому статусу [Filippova, Trofimov, Tereshina, 2020]. На этом основании можно выделить следующие разновидности объектов недвижимости: строения (здания и сооружения); жилые помещения; нежилые помещения; части помещений – как жилых, так и нежилых; предприятия (как имущественные комплексы и части предприятий); иные имущественные комплексы; земельные участки; водные объекты; леса, многолетние насаждения; участки недр и части участков недр; движимые вещи, которым законодательно придан статус и правовой режим недвижимости (воздушные суда, водные суда, космические объекты); объекты незавершенного строительства; иные объекты, обладающие существенными признаками недвижимого имущества, то есть неразрывно связанные с землей и перемещение которых без несоразмерного вреда их назначению затруднено или невозможно.

Здания и сооружения относятся к производным (рукотворным) объектам недвижимого имущества и среди таковых представляют наибольший интерес (как составляющие основную часть гражданского оборота). Понятия «здание», «сооружение» и «строение» не определены непосредственным образом в российском законодательстве, по-видимому, считаясь очевидными. Это, однако, порождает спорные предположения, что данные понятия вообще не являются правовыми категориями и необходимость давать им правовые дефиниции отсутствует [Ковалева, Цветков, 2017]. Подобные заявления представляются излишне радикальными хотя бы потому, что действующим законодательством предусмотрен особый правовой режим зданий и сооружений как объектов недвижимости, что определяет необходимость их отграничения от других объектов. Вопрос о разграничении понятий «здание» и «сооружение» между собой не столь существенный, поскольку режим регулирования их оборота одинаков, так что сделки со зданием влекут за собой те же правовые последствия, что и сделки с сооружением.

Тем не менее, обратившись к документам, содержащим отраслевые нормативы, можно обнаружить в них и определение рассматриваемых понятий, и их взаимную дифференцировку. В частности, согласно Общероссийскому классификатору основных фондов[1], здания являются объектами архитектуры и строи-

1 ОК 013-2014 (СНС 2008). Общероссийский классификатор основных фондов (принят и введен в действие приказом Росстандарта от 12 декабря 2014 года № 2018-ст) (ред. от 8 мая 2018 года). Документ опубликован не был.

тельства, предназначенными для создания условий для жизни, трудовой деятельности, культурного и социального обслуживания населения. Сооружения же определены как объекты, возводимые с целью обеспечения функций, связанных с процессом производственной деятельности.

В ряде случаев понятия «здание» и «сооружение» рассматриваются как соподчиненные, при этом понятию «сооружение» придается больший объем, то есть «здание» рассматривается как разновидность «сооружения». В частности, в Концепции развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе понятию «здание» дается следующее определение: «*…сооружение <…> укрепленное на поверхности земли или в ее недрах, признанное в установленном законом порядке пригодным для использования в соответствии с тем или иным назначением*» [Концепция развития…, 2004. С. 48–49].

Важно отметить, что вышеприведенные определения не включают такой существенный признак зданий и сооружений, как отдельное расположение, который имеет большое значение в связи с выделением в перечне объектов недвижимого имущества таких объектов, как помещения.

Помещения как раз характеризуются тем, что не обладают признаком отдельного расположения и представляют собой обособленные части индивидуально определенных недвижимых объектов, то есть зданий и сооружений и, строго говоря, не являются отдельными объектами недвижимого имущества. Однако для нужд приватизации, в особенности в жилищной сфере, потребовалось признание их самостоятельными объектами права собственности на недвижимое имущество [Басос, 2016].

Такое положение вещей приводит к возникновению многочисленных сложностей в практике правоприменения и в связи с этим подвергается критике со стороны специалистов в рассматриваемой сфере. Нет, однако, оснований полагать, что эта ситуация может существенно измениться в обозримом будущем, поскольку помещения составляют значительную, если не большую, по числу сделок часть гражданского оборота недвижимости.

Помещения разделяют на жилые и нежилые, причем это разделение не носит формального характера, поскольку правовые режимы жилых и нежилых помещений также различны – в практике правоприменения нежилые помещения, в отличие от жилых, уравнены со зданиями и сооружениями. При этом в действующем законодательстве отсутствует определение понятия «нежилое помещение», однако его можно определить путем противопоставления понятию «жилое помещение», которое, в свою очередь, ч. 2 ст. 15 Жилищного кодекса РФ определено как изолированное помещение, пригодное для постоянного проживания людей, то есть соответствующее законодательно установленным техническим, санитарным и иным правилам и нормам.

Следует обратить внимание на то, что разделение помещений на жилые и нежилые производится не по принципу их запроектированного назначения или фактического использования, а именно по признаку соответствия нормам, определяющим «пригодность» помещения для проживания, причем постоянного. В соответствии с этим некоторые помещения (и даже здания), спроектированные и используемые для проживания в них (например, дачные дома, пристройки типа террас к домам индивидуальной жилой застройки и пр.), не являются жилыми со всеми вытекающими отсюда правовыми и организационными последствиями.

Правовой статус сложных объектов недвижимости

Предприятия представляют собой сложные объекты недвижимости – имущественные комплексы [Матвеева, 2017], поскольку в их состав входит разнородное имущество: недвижимые и движимые вещи, интеллектуальная собственность, долги и обязательства, права требования и др. Однако, согласно ст. 132 Гражданского кодекса РФ, предприятия считаются едиными объектами права, наделенными правовым статусом недвижимого имущества, в связи с чем их оборот регламентируется соответствующим законодательством. Кроме того, в отношении предприятий действуют и особые правовые нормы, регламентирующие некоторые особенности их оборота. Таким образом, предприятие является совокупностью объектов вещного права (движимых и недвижимых) и обязательственного права, причем вся эта совокупность имеет статус недвижимой вещи. В результате вещи, не относящиеся к недвижимому имуществу, и объекты обязательственного права теряют свой правовой статус и наделяются иными свойствами, изначально им не присущими, до момента, когда в силу тех или иных причин они будут выведены из состава имущественного комплекса [Коваленко, Павлова, Автушенко, 2017].

По тем же причинам и с теми же целями юридическая фикция применена в российском законодательстве к таким вещам, как суда морские и внутреннего плавания, воздушные суда и космические объекты, которые вообще не обладают существенными признаками недвижимости (не имеют прочной связи с землей, а пространственное перемещение не только не наносит им ущерба, но является основной их функцией), но тем не менее законодательно наделены этим статусом.

Земельные участки представляют собой части земной поверхности, границы которых удостоверены и описаны в установленном порядке уполномоченным государственным органом. Они включают в свой состав все, что находится над и под ее поверхностью (ч. 2 ст. 6 Земельного кодекса РФ). Из такого определения, в частности, следует, что, хотя

земельный участок и является номинально объектом недвижимости природного происхождения, но за счет того, что установление его границ может осуществляться независимо от каких-либо естественных факторов, в соответствии с обычаями, эксплуатационными характеристиками и сложившимися правовыми отношениями, ему присущи и свойства производного объекта [Гайбатова, Аливердиева, 2020].

Основополагающим документом российского законодательства, регламентирующим оборот земельных участков, служит Земельный кодекс РФ. В нем, в частности, провозглашается один из старейших и фундаментальных принципов права в рассматриваемой сфере – принцип единства судьбы земельных участков и связанных с ним объектов (п. 1 ч. 5 ст. 1). В соответствии с данным принципом все объекты, прочно связанные с земельным участком, должны следовать его судьбе.

Однако при этом части 3, 5 ст. 35 и часть 1 ст. 36 Земельного кодекса РФ устанавливают преимущественное право лица, владеющего зданием или сооружением, на приобретение земельного участка, на котором оно возведено, то есть законодательно предусмотрены ситуации, в которых судьба строения определяет судьбу земельного участка.

Заключение

Истоки данной коллизии лежат в советском периоде, когда понятие права на недвижимое имущество было чрезвычайно ограничено и даже в своем ограниченном виде весьма формально, ввиду чего большого значения его надлежащему оформлению не придавалось. В результате в ходе приватизации сплошь и рядом выявлялись такие обстоятельства, как несоответствие правовых режимов земли и возведенных на ней строений, отсутствие прав на земельный участок у собственников расположенных на нем строений, расположение принадлежащих собственникам объектов недвижимости на землях, изъятых из гражданского оборота или ограниченных в обороте и т.д. Возникшая необходимость как-то урегулировать такие непростые в правовом отношении ситуации и привела в том числе к определенному несовершенству законодательства.

Объектами поземельного недвижимого имущества, наряду с земельными участками, являются также недра и участки недр, леса, многолетние насаждения и обособленные водные объекты. Особенности их оборота устанавливаются соответствующими нормативными правовыми актами (Закон РФ «О недрах», Лесной кодекс РФ, Водный кодекс РФ).

Отсутствие в настоящее время в гражданском законодательстве четкой дефиниции понятия «недвижимость», вынуждающее прибегать к громоздким классификациям, подобной вышеприведенной, не позволяет максимально полно обеспечивать права и законные интересы участников общественных отношений в сфере прав на объекты недвижимости. В связи с этим представляется разумным в ст. 130 Гражданского кодекса РФ закрепить перечень объектов недвижимого имущества в виде закрытого списка.

Литература

Басос Е.В. Понятие и признаки помещения. *Семейное и жилищное право*. 2016. № 1. С. 28–31.

Гайбатова К.Д., Аливердиева М.А. Земельный участок как единый объект недвижимости. *Юридический вестник Дагестанского государственного университета*. 2020. Т. 34. № 2. С. 114–117.

Гладких М.Ю., Гаршин М.И. Классификация объектов недвижимости // Актуальные проблемы развития отраслевых рынков: национальный и региональный уровень. 2020. С. 12–14.

Емельянова К.В. Некоторые аспекты определения категории «недвижимое имущество» // Правовые и нравственные аспекты функционирования гражданского общества. 2020. С. 215–220.

Исмагилов Р.Ф., Курзенин Э.Б., Числов А.И. Недвижимость как объект гражданских прав. *Мир политики и социологии*. 2015. № 10. С. 125–138.

Ковалева О.А., Цветков М.А. Понятие здания и сооружения как объектов недвижимости // Интеллектуальный потенциал XXI века: ступени познания. 2017. С. 152–160.

Коваленко А.А., Павлова И.П., Автушенко К.В. Эффективность применения конструкции «Единый недвижимый комплекс» в гражданском обороте. Анализ комплекса проблем кадастрового учета и регистрации прав. *Экономика и экология территориальных образований*. 2017. № 2. С. 67–71.

Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе / Под ред. В.В. Витрянского, О.М. Козырь, А.А. Маковской. М.: Статут, 2004.

Кузнецова Е.А. Правовой режим недвижимого имущества в гражданском праве РФ // Право как искусство добра и справедливости. 2020. С. 74–77.

Матвеева М.А. Предприятие как имущественный комплекс и объект наследования // Юридическая наука и юридическое образование. 2017. С. 46–57.

Filippova T.Y., Trofimov D.D., Tereshina K.M. Research of classification features of real estate objects // International conference on Research in Engineering, Science and Technology. 2020. P. 158–174. In English

References

Basos E.V. Concept and features of the premises. *Semeynoye i zhilishchnoye pravo*. 2016. No. 1. P. 28–31. In Russian

Emelyanova K.V. Some aspects of defining the category «real estate» // Legal and moral aspects of functioning of civil society. 2020. P. 215–220. In Russian

Gaibatova K.D., Aliverdieva M.A. Land plot as a single real estate object. *Yuridicheskiy vestnik Dagestanskogo gosudarstvennogo universiteta*. 2020. Vol. 34. No. 2. P. 114–117. In Russian

Gladkikh M.Yu., Garshin M.I. Classification of real estate objects // Actual problems of developing industry markets: national and regional level. 2020. P. 12–14. In Russian

Ismagilov R.F., Kurzenin E.B., Chislov A.I. Real estate as an object of

civil rights. *Mir politiki i sotsiologii*. 2015. No. 10. P. 125–138. In Russian

Kovalenko A.A., Pavlova I.P., Avtushenko K.V. The effectiveness of the concept of "unified immovable complex" in civil turnover. Analyzing the set of problems of cadastral and rights registration. *Ekonomika i ekologiya territorial'nykh obrazovaniy*. 2017. No. 2. P. 67–71. In Russian

Kovaleva O.A., Tsvetkov M.A. The concept of buildings and structures as real estate objects // Intellectual potential of the XXI century: the stages of knowledge. 2017. P. 152–160. In Russian

Kuznetsova E.A. Legal regime of real estate in the civil law of the Russian Federation // Law as an art of goodness and fairness. 2020. P. 74–77. In Russian

Matveeva M.A. Enterprise as property complex and object of inheritance // Juridical science and legal education. 2017. P. 46–57. In Russian

The concept of developing civil legislation on real estate / Ed. by V.V. Vitryansky, O.M. Kozyr, A.A. Makovskaya. Moscow: Statut, 2004. In Russian

Информация об авторе:

ГАЛИНА ВЛАДИМИРОВНА ТОКМАКОВА, магистрант Института государственной службы и управления Российская академия народного хозяйства и государственной службы (119606, Москва, проспект Вернадского, 84). E-mail: pa-journal@igsu.ranepa.ru;
Первый заместитель генерального директора
Московское городское бюро технической инвентаризации (Российская Федерация, 125375, Москва, Малый Гнездниковский переулок, 9/7). E-mail: pa-journal@igsu.ranepa.ru

Ссылка для цитирования: *Токмакова Г.В.* Недвижимое имущество как объект правового регулирования. *Государственная служба.* 2022. № 5. С. 14–18.

Information about the author:

GALINA VLADIMIROVNA TOKMAKOVA, Master student, Institute of Civil Service and Management Russian Presidential Academy of National Economy and Public Administration (84, Prospekt Vernadskogo, Moscow, 119606, Russian Federation). E-mail: pa-journal@igsu.ranepa.ru
First Deputy General Director
Moscow City Bureau of Technical Inventory (9/7, Maly Gnezdnikovsky pereulok, Moscow, 125375, Russian Federation). E-mail: pa-journal@igsu.ranepa.ru

For citation: *Tokmakova G.V*. Real estate as an object of legal regulation. *Gosudarstvennaya sluzhba*. 2022. No. 5. P. 14–18.

ЧТО ЧИТАТЬ



Шестемиров А.А., Абдюкова А.Р. Проблемы финансового и правового регулирования недвижимости: налоги, право, опыт, региональный аспект.
Москва, Русайнс, 2022.

В монографии исследуются актуальные вопросы финансового и правового регулирования недвижимости, анализируются проблемы оценки недвижимости, предлагаются подходы к совершенствованию налогообложения недвижимости, анализируются понятия и сущность правового регулирования прекращения права собственности, анализируются отдельные основания принудительного прекращения права собственности, рассматриваются проблемы правового регулирования отношений по принудительному прекращению права собственности в зарубежных странах, анализируются теоретико-правовые основы регулирования общественных отношений в сфере оборота недвижимости, рассматриваются основные элементы правового механизма регулирования объектов недвижимости, а также делается акцент на понятии единого комплекса недвижимости. "С момента закрепления в отечественном законодательстве недвижимости как объекта гражданских прав было проведено немало научных работ и исследований..., но в этой области присутствуют и определенные проблемы, обусловленные недостаточностью правовой регламентации проблем, связанных с особенностями правового режима недвижимого имущества, наличием в законодательстве ряда пробелов и противоречий, а также противоречивостью судебной практики в вопросе разрешения споров о защите права собственников недвижимого имущества", - так в предисловии к книге авторы объясняют необходимость ее появления. Издание предназначено для студентов, аспирантов, преподавателей, специалистов в области финансов, права, государственного и муниципального управления, также может быть использовано в системе переподготовки и повышения квалификации государственных и муниципальных служащих.