

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

ЮРИДИЧЕСКИЙ ИНСТИТУТ

Кафедра гражданского права и процесса

Правовой режим недвижимого имущества супругов

Магистерская диссертация

обучающейся по направлению подготовки
40.04.01 Юриспруденция,
программа «Гражданское право, семейное право,
международное частное право»
заочной формы обучения, группы 01001560

Петровской Натальи Николаевны

Научный руководитель
кандидат юридических наук, старший
преподаватель кафедры гражданского
права и процесса
Бондаренко Сергей Сергеевич

Рецензент
Судья Белгородского областного суда
кандидат юридических наук, доцент
Чесовской Евгений Иванович

Белгород 2017

ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение.....	3
Глава 1. Общая характеристика недвижимого имущества супругов и его классификация.....	8
1.1. Понятие и классификация недвижимого имущества супругов.....	8
1.2. Правовой режим недвижимого имущества супругов.....	42
Глава 2. Законный и договорной режимы общей совместной собственности супругов в отношении недвижимого имущества.....	62
2.1. Правовая характеристика законного режима недвижимого имущества супругов.....	62
2.2. Договорной режим недвижимого имущества супругов.....	73
Заключение.....	86
Список использованной литературы.....	91

ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы магистерского диссертационного исследования обусловлена тем, что проблема создания благоприятных условий для существования и развития семьи в современном обществе, прежде всего, связана с необходимостью совершенствования норм, определяющих правовой режим недвижимого имущества супругов. Данные правоотношения являются комплексными и регулируются нормами различных отраслей права. Следует отметить, что несмотря на значительный срок существования данного института в российском праве, до сих пор, не получили своего разрешения и продолжают оставаться дискуссионными: вопросы соотношения понятий «вещь», «имущество», «недвижимое имущество», «недвижимое имущество супругов»; проблемы определения правового режима земельных участков, жилых и нежилых помещений, зданий, строений, предприятий (имущественных комплексов); механизм воздействия семейно-правовых норм, на законный и договорной режимы объектов недвижимого имущества супругов; и др.

Все это обуславливает актуальность настоящего магистерского диссертационного исследования.

Степень научной разработанности темы магистерского диссертационного исследования. Тема диссертации относится к числу малоисследованных. По данной и смежной проблематике за последние десятилетия было защищено всего несколько кандидатских диссертаций: Ананьев В.В. Правовое положение имущества супругов по законодательству Российской Федерации. - Москва, 2006; Дерюшева О.И. Правовой режим недвижимого имущества супругов. - Владикавказ, 2011; Кецко Е.В. Правовое регулирование института собственности супругов. - Москва, 2006; Краснова Т.В. Правовой режим имущества супругов в Российской Федерации. - Тюмень, 2005; Левушкин А.Н. Правовое регулирование имущественных отношений в семье по законодательству Российской Федерации. - Ульяновск, 2004; Слепакова А.В. Правоотношения собственности супругов. - Москва, 2004.

Основой обозначенных работ являлось гражданское и семейное законодательство, регламентирующее установление правового режима имущества супругов, в общем, узкие вопросы, связанные с определением правового режима недвижимого имущества лиц, вступивших в брак, ими всесторонне не изучались. Все это указывает на необходимость дальнейшего полного и всестороннего исследования положений российского гражданского и семейного законодательства, определяющего правовой режим недвижимого имущества супругов.

Теоретическую основу магистерского диссертационного исследования составляют труды известных российских ученых - М.В. Абрамовой, Н.Н. Аверченко, М.М. Агаркова, М.В. Антокольской, С.А. Бабкина, И.Т. Балабанова, В.А. Белова, С.А. Боголюбова, Е.С. Болтановой, М.И. Брагинского, Е.В. Васильковского, А.В. Венедиктова, В.В. Витрянского, Н.В. Витрука, А.Г. Гойхбарга, В.А. Горемыкина, В.А. Дозорцева, С.Б. Иващенко, Ю.Г. Жарикова, О.С. Иоффе, О.М. Козырь, Н.М. Коршунова, П.В. Крашенинникова, М.И. Кулагина, А.Л. Маковского, А.В. Малько, В.Ф. Маслова, М.Г. Масевич, Н.И. Матузова, А.М. Нечаевой, С.О. Пастуховой, К.П. Победоносцева, И.А. Покровского, Л.М. Пчелинцевой, И.А. Ротенберга, О.Н. Садикова, А.П. Сергеева, О.Ю. Скворцова, К.И. Скловского, А.В. Слепаковой, С.А. Степанова, Е.А. Суханова, Ю.К. Толстого, Е.Н. Трубецкого, Е.М. Тужилова-Орданской, А.В. Черных, Е.А. Чефрановой, М.Л. Шелютто, Г.Ф. Шершеневича, Л.В. Щенниковой, и др.

Объектом магистерского диссертационного исследования выступают общественные отношения, складывающиеся в сфере установления и функционирования правового режима недвижимого имущества супругов.

Предметом магистерского диссертационного исследования являются нормы гражданского и семейного права, закрепленные в соответствующих нормативно-правовых актах, определяющие правовой режим недвижимого имущества супругов.

Цель магистерского диссертационного исследования состоит в проведении комплексного анализа действующих нормативно-правовых актов и пра-

воприменительной практики в сфере установления и функционирования правового режима недвижимого имущества супругов.

Указанная цель обусловила определение **следующих задач магистерского диссертационного исследования:**

- исследовать содержание понятия «недвижимое имущество»;
- провести классификацию недвижимого имущества супругов;
- дать правовую характеристику законного режима недвижимого имущества супругов;
- исследовать договорной режим недвижимого имущества супругов;
- выработать соответствующие предложения по совершенствованию действующего российского законодательства, регламентирующего установление и функционирования правового режима недвижимого имущества супругов.

Методологическую основу магистерского диссертационного исследования составляют концептуальные положения диалектической теории познания, а также основанные на ней общенаучные и частнонаучные методы исследования - логический, историко-догматический, сравнительно-правовой, формально-юридический и системно-аналитический.

Нормативную основу магистерского диссертационного исследования составили положения Конституции Российской Федерации, Водного кодекса Российской Федерации, Гражданского кодекса Российской Федерации, Земельного кодекса Российской Федерации, Лесного кодекса Российской Федерации, Семейного кодекса Российской Федерации, других действующих федеральных законов и иных нормативных правовых актов.

Научная новизна диссертационного исследования заключается в том, что настоящая магистерская диссертация представляет собой одну из попыток комплексного теоретико-правового исследования правового режима недвижимого имущества, опирающегося на новейшее российское гражданское и семейное законодательство.

В результате проведенного исследования обоснован и сформулирован ряд положений и выводов, выносимых на защиту:

- Формулируется следующее определение понятия «недвижимое имущество супругов», под которым следует понимать территорию с находящимися на ней природными ресурсами (почвой, водой и др.), а также зданиями и сооружениями и др. объектами гражданских прав, предусмотренными п. 1 ст. 130 ГК РФ, принадлежащую супругам на праве общей собственности;

- Обосновывается вывод о том, что в общей собственности супругов могут находиться практически любые виды недвижимого имущества, за исключением тех, которые могут находиться в собственности публично-правовых образований (космические корабли, спутники, воздушные и морские суда, за отдельным их исключением, недра и т.д.). В связи с этим предлагается дополнить п. 1 ст. 256 ГК РФ, изложив его в следующей редакции:

«1. Имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью, если договором между ними не установлен иной режим этого имущества. В общей совместной собственности супругов может находиться любое недвижимое имущество, за исключением отдельных его видов, которое в соответствии с законом не может им принадлежать».

- Под правовым режимом недвижимого имущества супругов, предлагается понимать совокупность правовых норм, содержащих специальные правила, отражающих специфику участия недвижимости в вещных и обязательственных правоотношениях с участием супругов.

- Предлагается ограничить сферу действия ст. 37 СК РФ правилом, согласно которому в тех случаях, когда супруг - собственник добрачного имущества, возражает против включения улучшенного имущества в состав общего и у него есть реальная возможность выплатить денежную компенсацию произведенных улучшений, то вместо раздела такого имущества в пользу другого супруга должна быть взыскана денежная компенсация стоимости улучшений, приходящихся на его долю.

Теоретическая и практическая значимость настоящего магистерского диссертационного исследования состоит в том, что сформулированные в нем выводы и сделанные автором предложения могут быть использованы для со-

вершенствования действующего российского гражданского и семейного законодательства, регламентирующего установление и функционирование правового режима недвижимого имущества супругов. Результаты настоящего исследования могут быть использованы в дальнейших научных разработках по исследуемой проблематике, а также найти свое применение в правоприменительной деятельности.

Апробация результатов исследования. Магистерская диссертация выполнена, рассмотрена и одобрена на кафедре гражданского права и процесса НИУ Белгородский государственный национальный исследовательский университет. Отдельные выводы и предложения исследования нашли отражение в форме докладов и сообщений на научных, научно-практических конференциях по вопросам гражданского права различного уровня.

Отдельные теоретические положения настоящего исследования получили отражение в научных публикациях автора и находятся в электронном архиве открытого доступа НИУ "БелГУ".

Структура, объем, и содержание магистерской работы определены целями и задачами исследования. Работа состоит из введения, двух глав, содержащих четыре параграфа, заключения и списка использованной литературы.

Глава 1.

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА СУПРУГОВ И ЕГО КЛАССИФИКАЦИЯ

1.1. Понятие и классификация недвижимого имущества супругов

В теории и практике гражданского и семейного права все большее внимание уделяется вопросам имущественных отношений супругов. Выяснение содержания понятия «недвижимое имущество супругов», невозможно без исследования его основы термина «недвижимое имущество». Следует отметить, что само понятие «недвижимое имущество» практически постоянно находится в центре внимания как современной юридической, так и смежных общественных наук. Она изучается и исследуется представителями философии, экономики, которые предлагают варианты определения недвижимости с учетом своей отраслевой специфики. Так, И.Т.Балабанов рассматривает недвижимость как финансовую категорию, определяя ее как участок территории с принадлежащими ему природными ресурсами (почвой, водой и др.), а также зданиями и сооружениями¹. В основе данного определения лежит формулировка ГК РФ, с той лишь разницей, что здесь предпринята попытка уйти от излишней детализации Кодекса. И.Т.Балабан считает, что недвижимость - это участок территории с соответствующими принадлежностями, среди которых называются природные ресурсы, здания, сооружения. В качестве одной из составных частей указывается и земельный участок². Определение территории дается в словаре С.И.Ожегова: «Территория - это земельное пространство с определенными границами»³. В свою очередь, В.А. Горемыкин под недвижимостью понимает, в первую очередь, товар⁴. Причем само понятие недвижимости в работах исследователя отсутствует. Названы лишь ее характерные признаки, такие как ста-

¹ Балабанов И.Т. Операции с недвижимостью. - М.: Финансы и статистика, 1996. - С. 13 - 14.

² Там же. - С. 14.

³ Ожегов С.И. Словарь русского языка / Под ред. Н.Ю. Шведовой. - М.: Русский язык, 1984. - С. 707.

⁴ Горемыкин В.А. Рынок недвижимости. - М.: МЭГУ, 1994. - С. 213.

ционарность, материальность, полезность, долговечность, износ, разнородность, уникальность и неповторимость¹. Мы склонны полагать, что это определение не отражает специфику недвижимого имущества. Безусловно, товар может быть движимым и недвижимым. Следовательно, названные признаки должны быть универсальными, подходящими для любого вида имущества. Действительно, уникальностью, разнородностью и неповторимостью может обладать, например, произведение живописи, которое вместе с тем не считается недвижимостью. Но в этом случае непонятно, почему речь идет о свойствах недвижимости. Вероятно, следует говорить о признаках товара вообще.

В настоящее время наметились попытки в отраслевых юридических науках предложить свое собственное определение недвижимости, отличное от цивилистического. Так довольно противоречивую и спорную точку зрения высказывает С.Б. Иващенко, который предлагает закрепить в УК РФ определение недвижимости, коренным образом отличающееся от того, которое традиционно для цивилистики, поскольку оно, по его мнению, сформулировано недостаточно четко. Критерием разграничения движимого и недвижимого имущества предлагается считать степень общественной опасности деяния, посягающего на то или иное имущество².

На наш взгляд, представляется абсолютно бесполезной идея выработки автономного, самостоятельного понятия недвижимости в науке уголовного права, прежде всего потому, что недвижимость является исключительно гражданско-правовой категорией. Следует отметить, что еще в дореволюционном праве смысл вкладываемого в термин «недвижимое имущество» содержания сводился, прежде всего, к преданию определенной группе вещей (изначально только земле) особого статуса. Особенность этого статуса заключается в том, что объект недвижимости представляет не только частнособственнический, но и публичный интерес: прямая зависимость выделения недвижимого имущества

¹ Горемыкин В.А. Рынок недвижимости. - М.: МЭГУ, 1994. - С. 214.

² Иващенко С.Б. Движимое и недвижимое имущество, критерии разграничения // Вопросы совершенствования правоохранительной деятельности органов внутренних дел. Ч. 1. - М., 1997. - С. 103.

от существования частной собственности сочетается с обязательным контролем государства за использованием недвижимого имущества. Разумное соединение частных и публичных интересов выступает в качестве гарантии существования категории недвижимого имущества. Осуществленные в 1917 г. политические, экономические и юридические преобразования в значительной степени изменили имевший место баланс частных и публичных интересов. Результатом этого стало и исчезновение из юридической науки категории частного права и деления имущества на движимое и недвижимое. А.Г. Гойхбарг, рассматривая основы частного имущественного права, указывал, что «с отменой частной собственности на землю упраздняется деление имущества на движимое и недвижимое»¹. Он полагал, что земля является основой недвижимости, и так как вся земля объявлялась государственной собственностью, не оставалось необходимости в сохранении категории недвижимого имущества относительно иных объектов недвижимости, так как таковые могут принадлежать субъектам на других правах.

Достижения юридической науки и техники свидетельствуют о том, что объем понятия недвижимости может быть расширен, например, путем наделения режимом недвижимости вещей, являющихся движимыми по природе, либо даже имущества, которое нематериально по своей природе, но нигде и никогда законодательство не рассматривало земельные участки в качестве движимых вещей, оставляя при этом режим недвижимости за иными объектами гражданского права (например, за зданиями и сооружениями).

Современная цивилистическая наука исходит из понятия недвижимости, закрепленном в ст.130 ГК РФ². В соответствии с ней к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть

¹ Гойхбарг А.Г. Основы частного имущественного права. - М, 1924. - С.79.

² Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. №51-ФЗ (в ред. от 29.07.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 06.08.2017) // Собрание законодательства Российской Федерации. - 1994. - №32. - Ст. 3301.

объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Следует отметить, что большинство современных ученых согласны с трактовкой законодателя и их рассуждения сводятся лишь к констатации указанного определения¹. Однако ряд ученых-цивилистов придерживаются мнения о том, что легитимное определение недвижимости не вполне совершенно и нуждается в изменении. Это заслуживает внимания ввиду наличия ряда противоречий и неточностей в самой формулировке дефиниции.

По мнению Е. Тужиловой-Орданской статья 130 ГК РФ, рассматривая понятие недвижимости, одновременно в качестве синонимов использует три правовых понятия: 1) недвижимая вещь; 2) недвижимое имущество; 3) недвижимость. Но в теории гражданского права они несут различную смысловую нагрузку и было бы не совсем правильно их отождествлять².

Сам термин «недвижимое имущество» в русском законодательстве появился довольно поздно и заменил прежние выражения, например «вотчина», «имение» и др. После этого в русской цивилистике возникло смешение двух различных правовых категорий - «имущество» и «вещь». Еще Г.Ф. Шершеневич по этому вопросу отмечал, что наше законодательство не выдерживает терминологии и употребляет слово имущество вместо - вещь, а вместо имуще-

¹ Козырь О.М. Недвижимость в новом ГК России // ГК России. Проблемы, теория, практика / Под ред. А.Л. Маковского. - М.: Межд. центр фин.-эк. развития, 1998; Тархов В.А. Имущественные отношения супругов // Ленинские идеи и новое законодательство о браке и семье. - Саратов, 1969; Чефранова Е.А. Имущественные отношения в российской семье. - М., 1997; Щенникова Л.В. Вещные права в гражданском праве России. - М.: БЕК, 1986, и др.

² Тужилова-Орданская Е.М. Понятие и особенности недвижимости как объекта гражданских прав по Гражданскому кодексу РФ // Журнал российского права. - 2004. - №6. - С. 89.

ства говорит о собственности или об имении¹. Следует отметить, что проблема, отмеченная цивилистом еще в самом начале XX века существует и до сих пор.

Использование в определении категории "недвижимая вещь" вполне закономерно, поскольку, по мнению большинства цивилистов, лишь вещь может быть объектом права собственности. Е.А. Суханов указывает, что объектами вещных прав в российском праве, как и в целом в континентальной правовой системе, не могут выступать имущественные права - права требования, права пользования и т.п.².

Мы склонны полагать, что в результате анализа содержания понятия недвижимости в российском праве не уделяется должного внимания соотношению базовых понятий имущество и вещь. Несомненно, понятие вещь является центральной категорией в системе объектов гражданских прав. Следовательно, именно эта правовая категория и являлась предметом исследований дореволюционных российских цивилистов. Так, Д.И. Мейер образно подчеркивал, что лишь застреленная или посаженная в клетку птица может стать объектом обладания человека, а следовательно, и вещью в гражданско-правовом смысле³. Разработчики известного энциклопедического словаря товарищества "Гранат" указывали на юридическую способность вещи быть доступной нашему обладанию: "...Исключенная теперь, например, в отношении к солнцу, звездам и другим недоступным для нашего господства предметам, она может возникнуть тогда, когда нам удастся установить, хотя бы путем электричества, воздействие на небесные тела и воспользоваться его последствиями на земле"⁴.

Указывалось на то, что вследствие развития технических возможностей общества многие явления окружающего мира постепенно входят в сферу господства людей и поэтому становятся объектами прав - вещами. Хрестоматийный пример таких "метаморфоз" приводил в свое время Е.Н. Трубецкой: "В

¹ Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права (по изд. 1907 г.). - М.: Спарк, 1995. - С. 95.

² Маттеи У., Суханов Е.А. Основные положения права собственности. - М.: Юристъ, 1999. - С. 334.

³ Мейер Д.И. Русское гражданское право: В 2 ч. Ч.1. По изд. 1902 г. - М.: Статут, 1997. - С.139.

⁴ Энциклопедический словарь Товарищества "Братья А. и И. Гранат и Ко". - М.: Изд-во т-ва "Бр. А. и И. Гранат и Ко", 1995. - Т. X. - С.20.

древности, когда электрическая энергия была известна человеку лишь в виде ниспосылаемой Зевсом молнии, она не могла быть объектом права; теперь же, когда электричеством освещаются дома, улицы, устраиваются электрические трамваи, оно, несомненно, является объектом права, и возникают даже судебные дела о краже электричества"¹. Из этого делается вывод о таком признаке вещи, в цивилистическом ее понимании, как ее доступность обладанию человека.

Вторым отличительным признаков вещи традиционно признается ее материальность. Именно в связи с ним в цивилистической науке и появились две противоположные концепции вещи²:

1. Широкой (вещами признаются как материальные предметы, так и нематериальные блага).

2. Узкой (вещами признаются только материальные предметы).

Первый (широкий) подход берет начало еще в римском праве, где ключевое слово "res" (вещь) имело два смысла. Этим понятием обозначались как материальные предметы, так и юридические отношения, имущественные права.

"Некоторые вещи телесны, а некоторые - бестелесны, - формулировал Гай. - Телесны те вещи, которые можно осязать, как земля, человек, одежда, золото, серебро и многие другие. Бестелесны же те, которые осязать нельзя, как, например, наследство, пользование плодами (узуфрукт), обязательства, возникающие каким-либо образом"³. Такая интерпретация напрямую вытекает из античной философии. Например, Цицерон различал вслед за своими греческими учителями вещи, которые существуют ("Res quae sunt"), и вещи, которые мыслятся ("Res quae intellegentur")⁴.

¹ Трубецкой Е.Н. Энциклопедия права. - СПб.: Юридический институт, 1998. - С.145.

² Аверченко Н.Н. Понятие и признаки вещи как объекта гражданских прав // Журнал российского права. - 2004. - №5. - С. 86.

³ Пухан И., Поленак-Акимовская М. Римское право: Базовый учебник / Пер. с макед.; Под ред. В.А. Томсинова. - М.: Зерцало, 2000. - С.136.

⁴ Дождев Д.В. Римское частное право: Учебник для вузов / Под ред. В.С. Нерсесянца. - М.: Норма, 1997. - С.325.

Эта же методика образовывала и структуру Институций (лица - вещи - иски), согласно которой категория "вещи" обнимала собой как "отдельную юридически самостоятельную материальную вещь с четкими пространственными границами", так и вообще "любой объект (в том числе нематериальный) частного права или гражданского процесса, а также целый имущественный комплекс"¹.

На современном этапе такая широкая интерпретация используется прежде всего в странах англосаксонской системы права. Логика рассуждений сходна с классическими древнеримскими воззрениями: раз право может быть отчуждено, оно тоже является вещью ("Chose in action"), пусть и особого рода².

По утверждению Н.Н.Аверченко государства с континентальным правом порядком избрали другой путь³. Вещь в их гражданском праве мыслится лишь в одном качестве - как осязаемый объект внешнего мира. Так, в уже упоминавшемся параграфе 90 Германского гражданского уложения прямо указано: "Вещами в смысле закона признаются лишь материальные предметы".

Л.В. Щенникова как и другие цивилисты выделяет широкий и узкий смысл понятия вещи. Широким понятием охватываются не только вещи материальных предметов внешнего мира, но также юридические отношения и права. В узком, собственном смысле слова под вещами понимают предметы внешнего мира, как созданные трудом человека, так и находящиеся в естественном состоянии. Однако далее она отмечает, что по поводу вещей в узком смысле в первую очередь складываются общественные отношения, регулируемые гражданским правом⁴.

В современной российской гражданско-правовой науке высказываются и мнения о необходимости выделения иных признаков вещи. Так, например,

¹ Бартошек М. Римское право: Понятия, термины, определения / Пер. с чешск. - М.: Юридическая литература, 1989. - С.274.

² Гражданское право: Учебник: В 2 т. Т.1 / Отв. ред. Е.А. Суханов. - М.: Бек, 1998. - С.297.

³ Аверченко Н.Н. Понятие и признаки вещи как объекта гражданских прав // Журнал российского права. - 2004. - №5. - С. 87.

⁴ Щенникова Л.В. Вещные права в гражданском праве России. - М.: БЕК, 1986. - С.3.

А.П.Сергеев отмечает, что важнейший признак вещей, благодаря которому они и становятся объектами гражданских прав, заключается в их способности удовлетворять те или иные потребности людей. Предметы, не обладающие полезными качествами либо полезные качества которых еще не открыты людьми: объектами гражданско-правовых отношений не выступают¹.

Аналогичный подход прослеживается и в более ранних трудах цивилистов. Еще в начале прошлого столетия некоторыми авторами указывалось: "...Если единицы, составляющие совокупность вещей, не имеют самостоятельной ценности в гражданском обороте, как, например, капли вина в бутылке, зерна в мешке с пшеницей, отдельные спички в коробке, карты в колоде и т.д., то немецкое уложение (речь идет о Германском гражданском уложении 1896 г.): принимает в указанных случаях за вещи не лишенные ценности единицы таких совокупностей, а так или иначе ограниченную массу этих единиц"².

Такой подход, по мнению Н.Н.Аверченко, выражает потребность в выделении еще одного конститутивного признака вещи - ее ценности (полезности). Условно она называет ее аксиологическим подходом к вещи³. Его суть состоит в том, что предметы, не обладающие ценностью (полезностью), вещами не признаются.

И. Гумаров считал, что "общеупотребительное значение слова "вещь" не совпадает с ее юридическим, более широким пониманием. В отличие от распространенного в быту понятия вещей, законодательство относит к последним, например, представителей животного мира, искусственные космические объекты, земельные участки"⁴. В то же время он полагал, что действующий ГК понятия вещей не дает, и приводит определение, предлагаемое "Юридической эн-

¹ Гражданское право: Учебник. Ч.1 / Под ред. А.П. Сергеева, Ю. К. Толстого. - М., 1997. - С.205.

² Энциклопедический словарь Товарищества "Братья А. и И. Гранат и Ко". - М.: Изд-во т-ва "Бр. А. и И. Гранат и Ко", 1995. - Т. X. - С.20.

³ Аверченко Н.Н. Понятие и признаки вещи как объекта гражданских прав // Журнал российского права. - 2004. - №5. - С. 87.

⁴ Гумаров И. Понятие вещи в современном гражданском праве России // Хозяйство и право. - 2000. - №3. - С. 78.

циклопедией"¹, где под вещью понимается "предмет внешнего (материального) мира, находящийся в естественном состоянии в природе или созданный трудом человека, являющийся основным объектом в имущественных отношениях"². На основании анализа ст. 132 ГК РФ, предусматривающей, что предприятие как имущественный комплекс включает в себя не только здания, сооружения и другие вещи, но и права требования, долги, исключительные права, И. Гумаров делает весьма своеобразный вывод, что закон, помимо вещей, как предметов материального мира, параллельно допускает существование нематериальных вещей³.

Е.М. Тужилова-Орданская не соглашается с такой позицией поскольку, по ее мнению, в законе не содержится достаточно четких критериев, позволяющих выделить те вещные права, которые при определенных условиях могут приобретать вещную оболочку, то есть стать "вещью"⁴. Да это и не требуется, так как в теории гражданского права существует понятие "имущество", под которым обычно понимают совокупность вещей, а также прав на них.

В связи с этим становится понятно употребление законодателем в понятии недвижимости наряду с категорией "вещь" категории "имущество". Тем самым законодатель характеризует недвижимость не только как объект, имеющий материальную оболочку (вещь), но и как совокупность соответствующих прав. Само упоминание об "имуществе" дает законодателю основание для столь обширного перечня объектов, входящих в его состав, в том числе прав требования, долгов и т.п.

По справедливо утверждает О.М. Козырь, российский законодатель использует термин "недвижимое имущество" в качестве синонима "недвижимых вещей" лишь чисто условно, в действительности ограничивая категорию не-

¹ Гумаров И. Понятие вещи в современном гражданском праве России // Хозяйство и право. - 2000. - №3. - С. 78.

² Там же. - С. 79.

³ Там же. - С. 79.

⁴ Тужилова-Орданская Е.М. Понятие и особенности недвижимости как объекта гражданских прав по Гражданскому кодексу РФ // Журнал российского права. - 2006. - №6. - С. 89.

движимости только вещами¹. Характеристика же предприятия как объекта недвижимости (имущественного комплекса) в рамках ст. 132 ГК РФ представляется исключением, а потому ориентироваться на этот объект в определении статуса недвижимости нецелесообразно. Употребление в этой статье третьего термина - "недвижимость" совершенно излишне, поскольку и "вещь", и "имущество" в принципе охватывают названное явление целиком. Последняя категория, видимо, призвана указать на связь с зарубежным законодательством, где деление на недвижимое и движимое является основным. Этим же подчеркивается особое отношение российского законодателя к тем видам объектов, которые перечислены в ст. 130 ГК РФ, выражающееся в установлении более жесткого правового режима, в частности, государственной регистрации².

Соответственно и Е.М. Тужиловой-Орданской делается вывод о том, что следовало бы исключить из ст. 130 ГК РФ упоминание о "недвижимом имуществе" и "недвижимости", усложняющее определение недвижимости, и акцентировать внимание на категории "недвижимая вещь", подчеркивая тем самым, что объектом права на недвижимость являются лишь предметы, имеющие материальную форму³.

Важное значение, по мнению О.Б.Кругловой, имеет публичное и юридическое значение разделения вещей на движимые и недвижимые⁴. Действительно, необходимо помнить, что появление категории недвижимого имущества вызвано, в большей степени, именно государственными интересами.

Публичное значение недвижимых вещей, как отмечает О.Б.Круглова, можно свести к следующим положениям:

¹ Козырь О.М. Недвижимость в новом ГК России // ГК России. Проблемы, теория, практика / Под ред. А.Л. Маковского. М.: Межд. центр фин.-эк. развития, 1998.

² Ротенберг И.А. Недвижимое имущество как объект гражданских прав. Дис. ... канд юрид. наук. - СПб, 2005. - С. 49.

³ Тужилова-Орданская Е.М. Понятие и особенности недвижимости как объекта гражданских прав по Гражданскому кодексу РФ // Журнал российского права. - 2006. - №6. - С. 90.

⁴ Круглова О.Б. Предмет договора аренды зданий и сооружений // Юридический аналитический журнал. - 2002. - №1 (2). - С.72.

1) объекты недвижимости составляют территорию и природное богатство российского государства, что является неотъемлемой частью государственного суверенитета;

2) недвижимые вещи являются важным источником доходов государства от разного рода сборов с владельцев таких вещей (налоги, платежи за регистрацию или пользование и т. д.);

3) особый правовой режим недвижимости выступает средством стабилизации имущественных отношений, а следовательно, служит укреплению экономики государства. Так, недвижимое имущество выступает средством обеспечения кредита¹.

Юридическое значение разделения вещей на движимые и недвижимые является лишь последствием публичного значения выделения категории «недвижимость». Фактически юридическое значение недвижимых вещей О.Б. Круглова сводит к двум основным положениям: 1. Выделение недвижимого имущества означает приоритет таковых вещей перед движимостью. Как следствие этого выступает основополагающее действие в отношении недвижимости - государственная регистрация недвижимого имущества. Речь идет не о простом перечислении и регистрации недвижимого имущества, а о регистрации возникновения и прекращения всех вещных прав на недвижимость (ст. 131 ГК РФ). Надо добавить, что государственная регистрация вызвана необходимостью контроля государства над оборотом недвижимых вещей. 2. Специальный правовой режим недвижимого имущества налагает на владельца таких вещей комплекс ограничений, не применяемых к владельцу движимого имущества. Перечень таких ограничений обширен и касается не исключительно собственника вещи, но и иных лиц, владеющих недвижимостью².

Как отмечает И.А. Ротенберг, такие ограничения действительно имеются. Среди них цивилист выделяет следующие:

¹ Круглова О.Б. Предмет договора аренды зданий и сооружений // Юридический аналитический журнал. - 2002. - №1 (2). - С.72.

² Там же. - С. 73.

а) все сделки с недвижимым имуществом требуют письменной формы, а в отдельных случаях и нотариального удостоверения. Так, ст. 674 ГК РФ указывает, что договор найма жилого помещения заключается в письменной форме;

б) срок приобретательной давности на недвижимые вещи в три раза больше, чем на движимое имущество (ст. 234 ГК РФ);

в) предприятие не вправе продавать принадлежащее ему на праве хозяйственного ведения недвижимое имущество без согласия собственника (п. 2 ст. 295 ГК РФ)¹.

Анализ развития и отечественной и зарубежной гражданско-правовой науки в сфере института недвижимого имущества позволяет утверждать, что основная проблематика в этом направлении все же содержится в так называемых критериях отнесения имущества к движимому или недвижимому. С.А.Степанов по этому поводу высказывается, что при самых разнообразных методических подходах и научных аргументациях гражданское законодательство и цивилистика предложили, по существу, лишь два критерия анализируемого деления: а) перечисление объектов, относимых к недвижимому имуществу, и б) определение единого, абстрактного, основанного на связи с землей принципа отнесения иных, не охваченных перечнем объектов к недвижимости. Перечисление законом объектов, отнесенных к недвижимости, является наиболее простым с точки зрения современного правопонимания несколько примитивным способом очертить круг объектов высшего абсолютного права собственности². Испанский гражданский кодекс к недвижимым вещам относит землю, строения, дороги и сооружения всякого рода, прикрепленные к земле; деревья, растения с произрастающими на них плодами либо на корню; все иные объекты, присоединенные к недвижимости таким образом, что не могут быть отделены без ущерба целостности объекта, а также достаточно большой даль-

¹ Ротенберг И.А. Недвижимое имущество как объект гражданских прав. Дис. ... канд юрид. наук. - СПб, 2005. - С. 50.

² Степанов С.А. Недвижимое имущество в гражданском праве. - М., 2004. - С.24.

нейший перечень объектов, включая голубятни и реальные права на недвижимость¹.

Но вместе с тем исчерпывающий перечень объектов недвижимости, возможно, лишая правоприменителя определенной юридической свободы, компенсирует потерю возможности саморазвития системы объектов недвижимости исключительной определенностью позитивной нормы, на этом догматическом уровне стабилизируя оборот и укрепляя вещные права. Примером может служить Итальянский гражданский кодекс, содержащий исчерпывающий перечень недвижимых вещей: земля, водные источники и ручьи, деревья, строения и другие сооружения, соединенные с землей постоянно или на определенное время, а также все, что естественным или искусственным образом оказывается в земле².

В ГК РФ приводится конкретная перечень объектов, относимых к недвижимости: земельный участок, участок недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения (ст. 130). Эта же статья относит к объектам недвижимого имущества подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты, а также иное имущество, отнесенное законом к недвижимости. Буквальное толкование данной нормы позволило С.А. Степанову прийти к выводу о том, что:

а) базовый, основополагающий перечень объектов недвижимости: земельный участок, участок недр, обособленные водные объекты, объекты, прочно связанные с землей;

б) производный, незакрытый перечень недвижимостей в виде объектов, прочно связанных с землей, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно: леса, многолетние насаждения, здания и сооружения;

¹ Основные институты гражданского права зарубежных стран. Сравнительно-правовое исследование / Авиллов Г.Е., Вильданова М.М., Гайдаенко Н.И., Залесский В.В., и др.; Редкол.: Булошников М.Я., Залесский В.В. (Гл. ред.), Касаткина Н.М., Петухов В.Н., Сакович О.М. - М.: Норма, 2000. - С. 222.

² Там же. - С. 223.

в) иное имущество, отнесенное (и относимое в будущем) законом к недвижимости (жилое и нежилое помещение, предприятие, кондоминиум, воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты)¹.

Следует отметить динамичность российского гражданского законодательства, регламентирующего недвижимое имущество. Так, п. 1 ст. 130 ГК РФ был дополнен с 1 января 2005 г. «объектами незавершенного строительства», тем самым законодатель положил конец спорам вокруг определения незавершенных объектов как объектов недвижимости. Имеются и иные примеры расширения перечня недвижимого имущества. ГК России отнес к недвижимому имуществу предприятие как имущественный комплекс, а так же иной имущественный комплекс. При этом само понятие «иной имущественный комплекс» ГК применяет наряду с предприятием в нормах, регулирующих залоговые отношения. Иные федеральные законы дополнились такими категориями недвижимого имущества как жилые и нежилые помещения, кондоминиумы и т.д.

Исследование понятия недвижимого имущества, по нашему мнению, было бы неполным, без использования зарубежного опыта. Отдельными исследователями указывается на то, что во всех правовых системах к недвижимости относят землю и непосредственно связанные с ней вещи, неотделимые от земли без ущерба для них, - здания, сооружения, растения на корню и т.д., хотя многие из них могут стать движимыми вещами и как таковые – предметом самостоятельных обязательств. Все остальные вещи рассматриваются как движимость². Но вместе с тем в национальных системах права имеются различия в квалификации. В основном это относится к признанию недвижимостью некоторых вещей, являющихся по своим естественным свойствам движимыми, а так же прав на такие вещи³.

¹ Степанов С.А. Недвижимое имущество в гражданском праве. - М., 2004. - С.25.

² Гражданское и торговое право зарубежных государств: Учебник. Отв. ред. Е.А.Васильев, А.С.Комаров. 4-е изд. В 2-х т. Т.1. - М., 2004. - С.317.

³ Там же. - С. 317.

Некоторые из ученых сходятся во мнении, что французское право исходит из наиболее широкой концепции недвижимых вещей¹. По праву Франции существует четыре вида недвижимых имуществ:

1) имущества, недвижимые по их природе. Этот вид недвижимых имуществ составляют земельные участки и строения.

Под участком понимается как поверхность земли, так и недра с ископаемыми, которые в них содержатся. Однако недра земли превращаются в недвижимое имущество, обособленное от поверхности участка, когда государство представляет концессию на эксплуатацию недр.

Все насаждения на участке входят в состав недвижимости, так же как урожай на корню и плоды, еще не снятые с деревьев. Однако продажа урожая на корню или лесосеки для вырубki рассматриваются как продажа движимости, ибо в таких случаях вещи продаются в целях их отделения от участка.

Всякое сооружение, соединенное с земельным участком, является недвижимостью, будь то дом, плотина, канализационная сеть или линия передачи электроэнергии.

Названные вещи являются составными частями земельного участка и образуют вместе с ним единое имущество. Однако они могут принадлежать не собственнику земельного участка, а другому лицу²;

2) имущества недвижимые в силу их назначения. Это движимые вещи, которые собственник поместил на своем участке навсегда для обслуживания или эксплуатации участка. Таким образом, это фиктивные недвижимости.

Целью этой фикции является укрепление связи, соединяющей названные вещи с земельным участком, и предотвращение отделения их от участка к невыгоде собственника.

Надо отметить, что для превращения движимых вещей, помещенных на земельном участке, в недвижимое имущество, надо, чтобы они были помещены

¹ Гражданское и торговое право зарубежных государств: Учебник. Отв. ред. Е.А.Васильев, А.С.Комаров. 4-е изд. В 2-х т. Т.1. - М., 2004. - С.318; Де ла Морандьер Л.Жюлио. Гражданское право Франции. - М., 1958. - С. 241; и др.

² Де ла Морандьер Л.Жюлио. Гражданское право Франции. - М., 1958. - С. 241.

на участке самим собственником. Вещи, привезенные нанимателем или арендатором, остаются движимостью.

Вещи, недвижимые в силу их назначения, делятся на две группы:

1) вещи, служащие сельскохозяйственной, промышленной или торговой эксплуатации участка. Например, к недвижимости будет относиться в сельскохозяйственных организациях скот на ферме. Сама корова будет считаться движимостью, но если эти коровы на ферме используются в сельскохозяйственных целях, то они считаются недвижимостью. Сама мебель будет считаться движимостью, а вот мебель в гостинице, которая предназначена для обслуживания и проживания, будет считаться недвижимостью;

2) вещи, навсегда соединенные с участком собственником последнего. Даже если участок не эксплуатируется собственником, недвижимыми вещами в силу их назначения становятся все движимые вещи, помещенные собственником на участке навсегда. Как распознается такое намерение собственника? Собственник считается присоединившим навсегда к своему участку движимые вещи, когда они прикреплены гипсом, известью или цементом или когда они не могут быть отделены без повреждения или ухудшения этих вещей или без ломки или ухудшения той части земельного участка, к которой они присоединены¹;

3) имущества, недвижимые в силу предмета, принадлежность которого они составляют. К этой категории относятся так называемые бестелесные недвижимости, то есть:

- вещные права на недвижимость (кроме права собственности, которое сливается с самой недвижимостью): узуфрукт на недвижимые вещи, эмфитевзис

(долгосрочная аренда с вещным характером), сервитута;

- вещные права, установленные на недвижимость в целях обеспечения обязательства: привилегия (во французском гражданском праве права указанных в законе группы кредиторов на преимущественное перед другими кредиторами удовлетворение своих требований из определенного имущества должни-

¹ Де ла Морандьер Л.Жюлио. Гражданское право Франции. - М., 1958. - С. 242.

ка), ипотека, антикрез (вид залога недвижимостей с передачей последних во владение кредитора, который доходами от вещи покрывает свое требование);

- иски, имеющие своим предметом возвращение недвижимости¹;

4) имущества, недвижимые в силу заявления их собственника. В эту группу входили некоторые акции Французского банка с правом объявления таких акций недвижимостью. Однако эта группа недвижимых имуществ постепенно исчезает в связи с упразднением права объявлять указанные акции недвижимостью².

Во французском праве, аналогично как в российском гражданском законодательстве, выделяется особый объект недвижимости - предприятие. Французский кодекс исходит из понятия как объекта права, включает те же элементы, что и российский ГК, но есть некоторые особенности. В состав предприятия как имущественного комплекса, как объекта права включаются: во-первых, движимое и недвижимое имущество; во-вторых, право промышленной и интеллектуальной собственности (имеется в виду право на наименование и вывеску); в-третьих, персонал, то есть право на сохранение трудовых отношений с любым новым собственником предприятия. Приобретение предприятия как имущественного комплекса в экономическом плане означает продажу бизнеса, дела в целом. И поэтому новый собственник приобретает всю ту деловую репутацию, все те деловые связи, то место на рынке, которое имеет данное предприятие, то есть всех своих поставщиков, покупателей. Поэтому в понятие предприятия включается, в-четвертых, «клиентелла» как место на рынке, как репутация и все существующие связи³.

В гражданских кодификациях конца XIX - нач. XX в. используется более узкое понятие недвижимости. Характерным примером этого может служить гражданское законодательство Германии⁴. В соответствии с § 94-96 ГГУ не-

¹ Де ла Морандьер Л.Жюлио. Гражданское право Франции. - М., 1958. - С. 243.

² Там же. - С. 243.

³ Жамен С, Лакур Л. Торговое право. - М, 1993. - С. 45.

⁴ Гражданское и торговое право зарубежных государств: Учебник. Отв. ред. Е.А.Васильев, А.С.Комаров. 4-е изд. В 2-х т. Т.1. - М., 2004. - С.318.

движимостью считается земля и составные части земельного участка, под которыми имеются ввиду вещи, прочно связанные с землей, - строения, растения на корню, высаженные в почву семена, а так же права, связанные с правом собственности на этот участок. При этом в ГГУ находят свое отражение и имущественные права: согласно § 94 ГГУ, права, связанные с правом собственности на земельный участок, рассматриваются как составные части земельного участка. Подобным образом и ст.665 Швейцарского гражданского кодекса включает в понятие недвижимости не только вещи, но так же самостоятельные и постоянные права, внесенные в реестр. Движимостью признается все то, что не является земельным участком или его составной частью¹.

Следует отметить, что «некоторыми авторами высказывается и мысль о том, что недвижимость в швейцарском праве понимается достаточно широко и включает: землю, ее недра, прочно связанные с ней здания и сооружения, а также «четко выраженные и постоянные права, занесенные в реестр недвижимости» (статья 655 Швейцарского гражданского кодекса). Швейцарские юристы комментируют это положение как правовую фикцию (считая, что по сути такие права, то есть в основном сервитуты, недвижимостью не являются). Однако на практике оно приобретает большое значение. Такая формальность, как внесение соответствующей записи в реестр недвижимости (на чем, собственно, и основано отнесение подобных прав к недвижимости), влечет за собой правовые последствия, сходные с теми, которые считаются присущими недвижимости: особый порядок возникновения и передачи и тому подобное. Заметим также, что нередко эта правовая фикция позволяет сгладить различие между вещными и обязательственными правами в целом. Так происходит, если в реестр вносится запись не о вещных (сервитутах), а об обязательственных правах. Тогда последние могут получить защиту, подобную той, которая предоставляется лишь вещным правам. Например, право арендатора по договору аренды в этом

¹ Гражданское и торговое право зарубежных государств: Учебник. Отв. ред. Е.А.Васильев, А.С.Комаров. 4-е изд. В 2-х т. Т.1. - М., 2004. - С.318.

случае может быть дополнено правом следования и правом преимущества, что свойственно в теории лишь вещным правам»¹.

Результаты проведенного исследования позволяют сформулировать определение недвижимого имущества применительно к теме настоящего исследования. Так, под недвижимым имуществом супругов следует понимать, территорию с находящимися на ней природными ресурсами (почвой, водой и др.), а также зданиями и сооружениями и др. объектами гражданских прав, предусмотренными п. 1 ст. 130 ГК РФ, принадлежащую супругам на праве общей собственности.

Достаточно злободневной видится нам и проблема классификации недвижимого имущества, которое может находиться в общей собственности супругов.

Традиционно вопросы классификации недвижимого имущества связывают как с классификацией вещей, как объектов гражданских прав, так и классификацией самих объектов гражданских прав. Более того, они являются их составной частью. В этой связи, следует согласиться с позицией И.А. Ротенберга, которые считает, что взятое в отдельности, вне обозначенного контекста, деление недвижимых вещей может оказаться теоретически не полным².

Так, еще в дореволюционной юридической науке поднималась проблема отнесения к категории недвижимости имущественных прав на объекты недвижимости - земельные участки (наделы), дома и т.д. Зарубежное право так же демонстрирует нам интересные аспекты классификации недвижимого имущества. Проиллюстрируем это примером. ГК Италии традиционно делит вещи на движимые и недвижимые (ст.810, 812), в тоже время устанавливает, что это же деление распространяется и на права посредством применения правил о недвижимых вещах к вещным правам, которые имеют своим предметом недвижимые

¹ Основные институты гражданского права зарубежных стран: сравнительно-правовое исследование / Под ред. В.В. Залесского. - М., 2000. - С. 220-225.

² Ротенберг И.А. Недвижимое имущество как объект гражданских прав. Дис. ... канд юрид. наук. - СПб, 2005. - С. 50.

вещи, и правил о движимых вещах – ко всем остальным правам (ст.813 ГК Италии)¹.

ГК Нидерландов, наряду с использованием традиционного деления вещей на движимые и недвижимые, производит деление на зарегистрированное и незарегистрированное имущество. При этом под зарегистрированным имуществом понимается имущество, передача или создание которого требует занесения в публичный реестр. ГК оперирует обеими классификациями, причем для регулирования возникновения и прекращения прав на имущество, осуществления сделок с ним используется, в основном, классификация по регистрации².

Большой интерес представляет и классификация недвижимого имущества в английском праве. Там действует исторически сложившееся деление имущества на реальное (real property) и персональное (personal property), которое основывается на использовании различных форм исковой защиты; к реальному относят имущество, в отношении которого может быть предъявлен реальный иск – иск о восстановлении владения, тогда как персональным является имущество, защищаемое персональным иском, направленным на получение денежной компенсации. Понятие реального имущества постепенно расширялось, и в настоящее время оно включает в себя землю и имеющие с ней существенную связь объекты: здания (сооружения), растения, урожай на корню, постоянные принадлежности земли или здания (сооружения), которые не могут быть отделены без повреждения земли или здания (сооружения), а так же все права, связанные с землей и возведенными на ней зданиями (сооружениями), то есть как телесные, так и бестелесные имущества. При этом с точки зрения более глубоких классификаций недвижимого имущества важно заметить, что персональное имущество подразделяется на два класса: реальная движимость (chattels real) и персональная движимость (chattels personal). К первому классу относится аренда. Персональная движимость делится, в свою очередь, на вещи во владении

¹ Гражданское и торговое право зарубежных государств: Учебник. Отв. ред. Е.А.Васильев, А.С.Комаров. 4-е изд. В 2-х т. Т.1. - М., 2004. - С.318.

² Там же. - С.319.

(choses in possession) и вещи в требовании (choses in action). Вещи во владении – это движимые материальные вещи, а вещи в требовании – это «неосязаемая собственность» (intangible property), под которой имеются ввиду денежные требования и некоторые другие объекты: права промышленной собственности и т.д.¹.

В российской цивилистической науке классификация недвижимого имущества осуществляется исходя из предписаний ст.130 ГК РФ. Однако отдельными исследователями была предпринята попытка классификации недвижимого имущества, опираясь на базовые постулаты. Так, например, М.В.Абрамова, считает, что весь перечень имущества, предусмотренный ГК РФ в качестве недвижимого, можно условно разделить на несколько групп².

Во-первых, это недвижимое имущество, перечисленное в части 1 пункта 1 ст. 130 ГК РФ: имущество, прочно связанное с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

Причем наличие указанных признаков, по ее мнению, как бы «устанавливает планку», разграничивающую движимые и недвижимые вещи, которая может быть применена ко всем объектам недвижимости. В эту группу входят объекты, которые не только по своему статусу, но и по своей природе являются недвижимостью.

Но и внутри этой группы недвижимое имущество неоднородно. Оно также включает в себя две группы объектов: объекты природного происхождения (земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты, леса, многолетние насаждения, вовлекаемые в хозяйственную деятельность) и объекты, созданные искусственно, но которые прочно связаны с землей. Среди последних также следует выделить предприятие как имущественный комплекс и объект недвижимости, а также здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, которые также признаются отдельными объектами недвижимости, права на кото-

¹ Гражданское и торговое право зарубежных государств: Учебник. Отв. ред. Е.А.Васильев, А.С.Комаров. 4-е изд. В 2-х т. Т.1. - М., 2004. - С.320.

² Абрамова М.В. К вопросу о понятии недвижимого имущества // Юрист. - 2003. - №4. - С.23.

рые подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ними" от 21 июля 1997 г¹.

Вторую группу недвижимого имущества в соответствии с частью 2 пункта 1 ст. 130 составляют подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. В частности, в силу специфики этих объектов, о которой отчасти упоминалось выше, а также необходимости повышенного контроля за владением, пользованием и распоряжением ими законодатель обоснованно отнес их к объектам недвижимости.

По мнению М.В.Абрамовой во многом признание по сути движимых вещей недвижимостью имеет основной целью распространение на эти объекты правового режима, установленного для недвижимости. Здесь используется такое юридическо - техническое средство, как фикция: факт действительности "подводится" под понятие (формулу), прямо противоречащее данному факту².

Далее следует напомнить, что нормами ГК и иными законодательными актами к недвижимому относится и иное имущество, которое так же необходимо учесть в классификации.

Статьей 132 Гражданского кодекса Российской Федерации в качестве особого объекта прав недвижимости выделяется предприятие (в отличие от статьи 4 Закона РСФСР "О предприятиях и предпринимательской деятельности") как имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности. В состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, право требования, долги, а также права на обозначение, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (фирменное наименование, товарные знаки, знаки обслуживания), другие исключительные права.

¹ Федеральный закон №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ними" от 21 июля 1997 г. (в ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) // Собрание законодательства РФ. - 1997. - №30. - Ст. 3594.

² Абрамова М.В. К вопросу о понятии недвижимого имущества // Юрист. - 2003. - №4. - С.23.

Изъятие из имущественного комплекса предприятия какого-либо и перечисленных объектов должно быть специально предусмотрено законом или договором.

Что касается имущества собственников квартир в многоквартирном доме, то в п. 1 ст. 290 ГК РФ содержится перечень общего имущества в жилом многоквартирном доме. При этом названной статьей ГК РФ установлено, что собственник квартиры не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество жилого дома, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на квартиру. Из сказанного следует, что собственник квартиры в многоквартирном доме одновременно отчуждает и свою долю в общем имуществе дома.

Для выяснения видов недвижимого имущества, либо видов правового режима недвижимого имущества по действующему законодательству следует иметь в виду, что, для формулирования понятия недвижимого имущества в ст.130 ГК использованы три приема:

- 1) отнесение к недвижимости земельных участков;
- 2) отнесение к недвижимости объектов, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно;
- 3) отнесение к недвижимости движимых по природе вещей - подлежащих государственной регистрации воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания, космических объектов.

Важно отметить то, что все указанные группы объектов недвижимости не имеют между собой каких-либо общих признаков. Вопрос о единых критериях отнесения имущества к недвижимому порождает серьезные дискуссии, имеющие и теоретические и практическое значение. Отдельными учеными в качестве такого критерия предлагается рассматривать утверждение об особой значимости указанных объектов для экономики, их высокой стоимости и, как следствие, необходимости публичного интереса в повышении надежности пра-

вил их гражданского оборота¹. В цивилистической науке существуют и иные объяснения причин выделения недвижимости как особого объекта гражданских прав. В этой связи, К.И. Скловский считал, что «нет оснований считать причиной особого положения недвижимости в обороте ее прямую, непосредственную ценность»². По мнению цивилиста, решающим качественным отличием, позволяющим превратить недвижимое имущество в средство устойчивости кредита через ипотеку, является «видимость», т.е. устойчивость и публичный характер в данной сфере³.

Отсутствие в действующем законодательстве явных формальных признаков, объединяющих различные объекты недвижимости в целостную систему, приводит некоторых исследователей к выводу о том, что правовой режим недвижимости обусловлен не ее природными свойствами. С.А. Бабкиным и В.А. Беловым в качестве объединяющих недвижимое имущество признаков и необходимости выделения недвижимости в особое юридическое понятие рассматриваются особенности организации оборота недвижимости⁴.

По утверждению О.Ю.Скворцова все эти подходы порождают целый ряд вопросов: насколько отмечаемая учеными особенность законодательной концепции отвечает объективным закономерностям развития гражданского оборота? Что есть и может быть общего между оборотом таких различных вещей, как земельные участки и, например, воздушные суда? Почему к недвижимому имуществу не отнесены иные объекты гражданских прав, требующие особой организации оборота (например, тепловозы, драгоценные металлы или оружие)⁵?

¹ Болтанова Е.С. Операции с недвижимостью: купля-продажа, дарение, наследование, налогообложение. - Ростов-н/Д., 2002; Жариков Ю.Г., Масевич М.Г., Недвижимое имущество: правовое регулирование: Научно-практическое пособие. - М., 1997; и др.

² Скловский К.И. Собственность в гражданском праве: Учебно-практическое пособие. 2-е изд. - М., 2000. - С. 224.

³ Там же. - С. 224.

⁴ Бабкин С.А. Основные начала организации оборота недвижимости. - М., 2001. - С.59.

⁵ Скворцов О.Ю. Понятие недвижимости в гражданском праве // Правоведение. - 2001. - №1. - С.57.

В свою очередь, В.В. Витрянский считает, что с точки зрения Гражданского кодекса базовое понятие «недвижимая вещь» (недвижимое имущество), на самом деле говорит не о едином объекте недвижимости (как объекте гражданских прав), а о четырех категориях недвижимого имущества¹.

- недвижимые вещи по своим природным свойствам: земельные участки, участки недр и обособленные водные объекты;

- недвижимость по признаку неразрывной физической и юридической связи с землей: леса, многолетние насаждения, здания, сооружения и другие объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба невозможно;

- недвижимость по закону: воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты;

- недвижимость, отнесенная иными законами к таковой: предприятия, имущественные комплексы, используемые в предпринимательской деятельности (ст. 132 ГК РФ), которые включают в себя как движимое, так и недвижимое имущество, использование которого подчинено единой хозяйственной цели, жилые помещения, кондоминимумы, объекты незавершенного строительства².

Заслуживает внимания точка зрения А.В. Черных, который считает, что «принцип определения недвижимого имущества как объектов, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, не отражает сути современного понимания недвижимости»³. Недостатком такого критерия он считает исчисление ущерба относительно именно назначения вещи и только при простом перемещении вещи. По утверждению исследователя «сегодня пора говорить уже о недвижимости как имуществе, ценность которого predeterminedена его использованием...», а, следовательно, перемещение нужно трактовать иначе, определяя его как отрыв от привычной среды использования, при этом несоразмерность ущерба следует исчислять относительно или назначения вещи,

¹ Витрянский В.В. Пути совершенствования законодательства о недвижимом имуществе // Хозяйство и право. - 2003. - №6. - С. 9.

² Там же. - С. 9.

³ Черных А.В. Залог недвижимости в российском праве. - М., 1995. - С.56.

или ее собственника¹. Именно этот подход, на наш взгляд, считается оптимальным при исследовании правового режима недвижимого имущества, принадлежащего на праве общей собственности супругам.

Необходимость в более гибком подходе к определению понятия недвижимости, по мнению А.В. Черных, «во многом предопределяется постоянным расширением нетрадиционных приемов предпринимательской практики и потребностями оборота. Например, самолет, используемый для пассажирских перевозок на регулярных авиалиниях, при применении рассматриваемых критериев безусловно является объектом недвижимости. Тот же самый самолет, будучи приобретенным физическим лицом для личного пользования, превращается в движимую вещь. А если собственник данного самолета перестанет его использовать как личное транспортное средство и откроет в нем кафе или музей, то движимая вещь вновь превратится в недвижимую, даже при отсутствии "прочной связи с землей". Еще более показательным примером являются перемещения зданий, представляющих архитектурную ценность, на подчас значительные расстояния. Если четко исходить из критерия, предусмотренного законодательством, то, ввиду отсутствия ущерба при их перемещении, подобные объекты к недвижимому имуществу не относятся»².

О.Ю. Скворцов отмечает, что простое сопоставление трех групп недвижимого имущества не дает возможности выделить общие признаки предметов, в отношении которых установлен правовой режим недвижимости³. Это в свою очередь позволяет сделать вывод о том, что понятие недвижимости определено не путем установления признаков данного явления, а путем установления их перечня, приведения примеров недвижимых вещей.

Однако, как справедливо заметил по этому поводу в начале XX в. профессор Л.А. Кассо⁴, использование такого приема, как перечисление примеров, не может иметь исчерпывающего значения для общего определения. Отсут-

¹ Черных А.В. Залог недвижимости в российском праве. - М., 1995. - С.57.

² Там же. - С.58.

³ Скворцов О.Ю. Понятие недвижимости в гражданском праве // Правоведение. - 2002. - № 4. - С.131.

⁴ Кассо Л.А. Русское поземельное право. - М., 1906. - С. 1.

ствии четкой дефиниции понятия недвижимости неизбежно способствует возникновению споров по поводу отнесения целого ряда объектов гражданского права к данной категории, поскольку легальное определение недвижимости имеет размытые границы. Разрешение вопроса о возможности четкого определения перечня объектов недвижимого имущества имеет не только теоретическое, но и практическое значение.

Данная проблема действительно приобретает особую остроту в связи с тем, что понятие движимых вещей формулируется по остаточному принципу (все, что не недвижимость - то движимое имущество). Между тем установление четкой границы понятия недвижимости посредством использования такого приема, как исключение из всей совокупности объектов гражданского права движимых вещей, также невозможно, поскольку понятие «движимые вещи» не определено законодателем. Отметим, что проблемы определения критериев разграничения движимого и недвижимого имущества тесно связаны и с вопросами классификации недвижимости¹.

Е.С. Болтанова, говоря о воздушных и морских судах, судах внутреннего плавания и космических объектах, считают, что отличительной особенностью имущества недвижимого «в силу закона», - ч. 2 п. 1 ст. 130 ГК РФ - является лишь ее индивидуальная определенность, придаваемая регистрацией объектов (воздушных, морских судов, судов внутреннего водного плавания, космических объектов) и прав на них².

Вместе с тем, хотя признание по сути движимых вещей недвижимостью имеет основной целью распространение на эти объекты правового режима недвижимости, недвижимостью признаются морские и воздушные суда, суда внутреннего водного транспорта, космические объекты, не зарегистрированные, а лишь подлежащие государственной регистрации. Поэтому, по мнению

¹ Ротенберг И.А. Недвижимое имущество как объект гражданских прав. Дис. ... канд юрид. наук. - СПб, 2005. - С. 50.

² Болтанова Е.С. Договор купли - продажи недвижимости. Автореферат дисс. ... к.ю.н.. - Томск, 2000. - С. 13.

М.В. Абрамовой, эти объекты признаются недвижимостью с момента их создания, а не с момента их государственной регистрации¹.

Выделение в классификации недвижимых вещей второй группы – иных объектов, обладающих природными свойствами, позволяющими отнести их к недвижимым вещам, связано с использованием такого критерия, как невозможность перемещения, без значительного ущерба для их хозяйственного назначения. Однако в силу достижений научно-технического прогресса перемещению в том или ином виде подвержены все объекты материального мира (за исключением разве что недвижимых вещей первого вида). Именно поэтому указанный в законе критерий отнесения вещей к разряду недвижимого имущества спорен.

Некоторые авторы полагают, что этот признак не может в полной мере выразить существо недвижимых вещей этого вида. Так, А.В. Черных указывает, что «принцип определения недвижимого имущества как объектов, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, не отражает сути современного понимания недвижимости»². Недостатком такого критерия он считает исчисление ущерба относительно именно назначения вещи и только при простом ее перемещении. По его мнению, «сегодня пора говорить уже о недвижимости как имуществе, ценность которого предопределена его использованием...», а следовательно, перемещение нужно трактовать иначе, определяя его как отрыв от привычной среды использования, при этом несоизмеримость ущерба следует исчислять относительно или назначения вещи, или ее собственника. С этим трудно согласиться. А.В. Черных не разграничивает разные виды недвижимого имущества. По этой причине критерий несоизмеримости ущерба назначению вещи при ее перемещении он ошибочно называет «общим принципом определения недвижимого имущества»³. Все дальнейшее теоретическое обоснование своего принципа автор строит на возможности применения предлагаемого им критерия к объектам третьего вида недвижимо-

¹ Абрамова М.В. К вопросу о понятии недвижимого имущества // Юрист. - 2003. - №4. - С.23.

² Черных А.В. Залог недвижимости в российском праве. - М., 1995. - С.57.

³ Там же. - С. 58.

сти. Не следует забывать, что разграничение видов недвижимых вещей для того и предназначено, чтобы выработать специфический для конкретного вида критерий отнесения вещей к числу недвижимого имущества. И если объекты второго вида недвижимого имущества объединены признаком природного свойства - невозможностью перемещения, то объекты третьего вида недвижимых вещей признаются таковыми в силу своей ценности или особой значимости в гражданском обороте. Объединение же этих видов недвижимых вещей с помощью одного, универсального критерия, по мнению И.А. Ротенберга, нереально, да в этом и нет необходимости¹.

Рассматривая вторую группу объектов недвижимого имущества Е.М. Тужилова-Орданская критикует такой критерий классификации, как несоразмерный ущерб, возникающий при перемещении объекта. По мнению цивилиста «вызывает возражение и перечень, который дается законодателем в абз. 1 п. 1 ст. 130 ГК РФ: леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. В результате анализа указанного текста в состав недвижимости могут быть включены не вещи, подпадающие под признак "все, что прочно связано с землей", а вещи из указанного перечня. У названных объектов хотя и существует "связь с землей", но их перемещение не влечет за собой несоразмерного ущерба ни земельному участку, ни самим объектам. Меняется назначение вещи. Растущее на земле дерево предназначено, скажем, для выработки кислорода. Срубленное дерево не менее ценно и может использоваться как строительный материал»².

По мнению Е.М. Тужилова-Орданской, целесообразнее сформулировать данный признак так, как это было сделано в Основах гражданского законодательства 1991 г.: "земельные участки и все, что прочно с ними связано", исключив указание на несоразмерный ущерб, возникающий при перемещении объек-

¹ Ротенберг И.А. Недвижимое имущество как объект гражданских прав. Дис. ... канд юрид. наук. - СПб, 2005. - С. 50.

² Тужилова-Орданская Е.М. Понятие и особенности недвижимости как объекта гражданских прав по Гражданскому кодексу РФ // Журнал российского права. - 2006. - №6. - С. 90.

та, а также перечень таких объектов. Эти изменения, на наш взгляд, больше соответствуют положению дел¹.

Определенное внимание проблемам классификации недвижимого имущества было уделено и в Концепции развития гражданского законодательства². Анализируя действующее законодательство, авторы концепции считали, что практика применения ГК РФ и иных законодательных актов о недвижимости показала, что ряд перечисленных в ст. 130 ГК РФ объектов не отвечают критериям недвижимости и по этой причине должны быть исключены из ст. 130 ГК РФ, а некоторыми, напротив, целесообразно дополнить существующий перечень. Так, например, из перечня объектов недвижимого имущества, содержащегося в ст. 130 ГК, предлагалось исключить леса и многолетние насаждения. В обоих случаях недвижимыми вещами являются не сами леса и многолетние насаждения, а те земельные участки, на которых они расположены. Так, в соответствии со ст. 7 Лесного кодекса Российской Федерации³ к лесному фонду относятся все леса, за исключением расположенных на землях обороны и землях населенных пунктов (поселений), а также земли лесного фонда, которые не покрыты лесной растительностью. Очевидно, что даже в законодательном определении "лесного фонда" речь идет не о самой лесной растительности, а о тех земельных участках, на которых она расположена. То же самое можно сказать о многолетних насаждениях. Исключение указанных объектов из разряда недвижимых вещей отнюдь не будет означать, что земельные участки лесного фонда и земельные участки, занятые многолетними насаждениями, перестанут считаться недвижимыми вещами.

В ст. 130 ГК РФ к разряду объектов недвижимости отнесены также отнесены и обособленные водные объекты. И здесь объектом недвижимости явля-

¹ Тужилова-Орданская Е.М. Понятие и особенности недвижимости как объекта гражданских прав по Гражданскому кодексу РФ // Журнал российского права. - 2006. - №6. - С. 91.

² Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации" (одобрена решением Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства от 07.10.2009) // Вестник ВАС РФ. - 2009. - №11.

³ Лесной кодекс РФ (в ред. от 01.07.2017) // Собрание законодательства РФ. - 2006. - №50. - Ст. 5278.

ются не сами воды, хотя и сопряженные с дном и берегом водного объекта (ст. 7 Водного кодекса Российской Федерации¹), а земельный участок, на котором водный объект расположен (ст. 102 Земельного кодекса Российской Федерации²). С учетом изложенного авторами предлагалось замкнутый водный объект как объект недвижимости из ст. 130 ГК РФ исключить и внести соответствующие изменения в ВК РФ.

По мнению разработчиков практика применения ГК РФ и других законодательных актов о недвижимости даёт достаточные основания для того, чтобы ст. 130 ГК РФ была дополнена указанием на ряд новых объектов недвижимого имущества. Необходимость их включения в перечень недвижимых вещей объяснялась не только особой значимостью этих объектов для гражданского оборота, но и необходимостью в дальнейшем значительно детализировать их правовой режим.

К числу таких объектов относятся: помещения (жилые и нежилые) и объекты незавершенного строительства. Признание недвижимым имуществом предприятия (ст. 132 ГК), по мнению авторов концепции, порождает множество проблем. В связи с этим предлагается из ст. 132 ГК упоминание о предприятии как о недвижимости исключить. Напротив, ст. 134 ГК предлагается дополнить указанием на такую сложную вещь, как комплекс недвижимого имущества. Оборотоспособность такого рода вещей (комплексы газо- и электростанций, насосных станций и т.п.) не вызывает сомнений.

Для признания недвижимой вещью комплекс должен отвечать критериям недвижимости, закрепленным в ст. 130 ГК РФ. Специальной отличительной особенностью комплекса могло бы стать объединение разнородных вещей единым хозяйственным назначением.

Как видим, авторы концепции, во-первых, достаточно много внимания уделили разделению единого понятия недвижимости на "недвижимость по

¹ Водный кодекс РФ (в ред. от 29.07.2017) // Собрание законодательства РФ. - 2006. - №23. - Ст. 2381.

² Земельный кодекс РФ (ред. от 29.07.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.11.2017) // Собрание законодательства РФ. - 2001. - №44. - Ст. 4147.

природе" и на "недвижимость по закону". К недвижимости по природе они отнесли все те объекты, связанные с землей настолько прочно, что в случае разрыва этой связи возникает ущерб, не позволяющий использовать эти вещи по прежнему назначению. Отсюда последовал вывод, заключающийся в том, что земельный участок - это не недвижимость по природе, так как невозможно говорить о его неразрывной связи с самими собой. «Недвижимость по закону с точки зрения Концепции, это все те объекты, на которые распространен режим недвижимости в силу указания закона, хотя они и являются движимыми объектами по своим естественным свойствам.

Во-вторых, в Концепции заявлено, что определение недвижимой вещи, содержащееся в ст.130 ГК, вряд ли нуждается в пересмотре.

В-третьих, авторы предложили исключить из объектов недвижимого имущества леса, многолетние насаждения, обособленные водные объекты, а также предприятия, добавленные в общий перечень ст.132 ГК.

В-четвертых, было предложено внести в список объектов недвижимости кодифицированного гражданского закона некоторые дополнения в виде комплекса недвижимого имущества, помещений (жилых и нежилых), а также объектов незавершенного строительства»¹.

Предложения, авторов Концепции встретили критику со стороны как ученых, так и практиков.

Так, например, Л.В. Щенникова выразила сожаление, что «разработчики Концепции не дали новую формулировку ст.130 ГК, которая получилась бы в результате реализации их видения категории недвижимости. И жаль потому, что сразу обнажились бы ошибки этого видения. Перед нами бы предстал куцый (секвестированный до минимума наименований) и конъюнктурный (по заказу текущей правоприменительной практики) перечень недвижимых вещей с

¹ Ротенберг И.А. Недвижимое имущество как объект гражданских прав. Дис. ... канд юрид. наук. - СПб, 2005. - С. 77.

сохраненным общим, очень неудачным определением, с которым сегодня буквально мучается правоприменительная практика»¹.

Отдельного внимания заслуживает точка зрения ученых классифицирующих недвижимое имущество по критерию необходимости государственной регистрации. Относительно этого критерия высказываются вообще самые различные мнения.

Так, например, по этому поводу Е.А. Киндеева пишет, что автомобиль или племенной скот тоже регистрируются, но недвижимостью не являются².

Е.А. Суханов совершенно справедливо указывает на различие государственной регистрации прав на недвижимость, имеющей гражданско-правовое значение, и технической регистрации отдельных видов имущества.

Техническая регистрация, замечает цивилист, может влиять лишь на осуществление гражданских прав (например, запрет эксплуатации автомобиля владельцем, не зарегистрированным в этом качестве в органах ГИБДД), но не на их возникновение, изменение или прекращение³.

В юридической литературе, также отмечается, что «государственную регистрацию нельзя считать конститутивным признаком недвижимости. Это лишь следствие, констатация наличия объективно присущих этой категории вещей свойств, закрепленных законодательством.

Что же касается воздушных и морских судов, космических объектов и т.п., то здесь законодатель указывает на необходимость государственной регистрации именно потому, что эти вещи приравнены к недвижимости и у них отсутствуют объективные признаки, ей свойственные. И именно поэтому данная формулировка абз. 2 п. 1 ст. 130 ГК РФ не вызывает возражений».

Важным в классификации недвижимости, по утверждению И.А. Ротенберга является то, что «не смотря на попытки разработки и использования об-

¹ Щенникова Л.В. Гражданско-правовая наука о национализации // Вестник Пермского университета. - 2012. - №4. - С. 179.

² Киндеева Е.А. Государственная регистрация прав на объекты незавершенного строительства // Правовое регулирование рынка недвижимости. - 2001. - №1 (6). - С. 88.

³ Маттеи У., Суханов Е.А. Основные положения права собственности. - М.: Юрист, 1999. - С. 343.

щих критериев объекты недвижимости или виды недвижимого имущества являются весьма разнородными¹. С одной стороны это земля и иные природные ресурсы с огромным общественно-политическим значением и уникальным правовым статусом, а с другой стороны это жилые и нежилые строения, которые могут быть без значительных усилий возведены в кратчайшие сроки. Мы не говорим уже о совсем специфичных объектах недвижимости «в силу закона»².

О.Ю. Скворцов на этот счет пишет, что восхождение к пониманию недвижимости на основе той дефиниции, которая сформулирована в ГК, возможно только за счет привлечения понятий, сформулированных в иных отраслях законодательства - земельном, водном, лесном, законодательстве о недрах и прочее³. Однако анализ таких законодательных понятий, как участки недр, водные объекты, земельные участки и др., также не позволяет выделить общие признаки этих объектов как объектов недвижимости.

Так, в соответствии с Законом РФ «О недрах» от 21 февраля 1992 г.⁴, под участком недр понимается геометрически определенное пространство недр, индивидуализация которого происходит в виде горного отвода - геометризованного блока недр (ст. 7). Согласно Водному кодексу РФ водный объект - это сосредоточение вод на поверхности суши в формах ее рельефа либо в недрах, имеющие границы, объем и черты водного режима (ст. 1). Лесной кодекс РФ дает весьма размытое юридическое понятие «лес». Из преамбулы данного Кодекса следует, что лес - это совокупность лесной растительности, земли, животного мира и других компонентов окружающей природной среды, имеющей важное экологическое, экономическое значение.

Заслуживает внимания точка зрения О.Ю. Скворцова, который считает, что «все вышеприведенные определения объектов недвижимости не дают пред-

¹ Ротенберг И.А. Недвижимое имущество как объект гражданских прав. Дис. ... канд юрид. наук. - СПб, 2005. - С. 79.

² Там же. - С. 79.

³ Скворцов О.Ю. Понятие недвижимости в гражданском праве // Правоведение. - 2001. - № 1. - С.59.

⁴ Закон РФ №2395-1 "О недрах" от 21 февраля 1992 г. (в ред. от 30.09.2017) // Собрание законодательства РФ. - 1995. - №10. - Ст. 823.

ставления об общих для них признаках, позволяющих корректно объединить их в одно понятие. Единственный признак, роднящий эти объекты, - их неразрывная связь с землей как пространственной территорией, находится за пределами приведенных законодательных дефиниций (он отражен в ГК)¹.

Применительно к теме нашего магистерского диссертационного исследования отметим, что в общей собственности супругов могут находиться практически любые виды недвижимого имущества, за исключением тех, которые могут находиться в собственности публично-правовых образований (космические корабли, спутники, воздушные и морские суда, за отдельным их исключением, недра и т.д.). В связи с этим предлагаем дополнить п. 1 ст. 256 ГК РФ, указанием на виды недвижимого имущества, которые могут находиться в общей совместной собственности супругов. Правовой режим различных объектов недвижимости, которые могут принадлежать супругам, существенно различается. Поэтому именно он и будет предметом нашего дальнейшего исследования в следующем параграфе настоящей магистерской работы.

1.2. Правовой режим недвижимого имущества супругов

Вопросам правового режима недвижимого имущества супругов уделяется достаточно мало внимания в юридической литературе. Обычно предметом анализа отдельных ученых служил правовой режим отдельных видов недвижимого имущества: земельных участков, участков недр, обособленных водных объектов, зданий и сооружений и т.д. При этом недостаточно исследованной осталась сама категория правового режима недвижимости вообще и супругов в частности. Результатом этого является то, что различными учеными вкладывается различный смысл и в правовой режим отдельных видов имущества, в него включались совершенно разные элементы.

Между тем категория правового режима имеет важное теоретико-методологическое значение. Так, В.П. Звеков, например, использует понятие

¹ Скворцов О.Ю. Понятие недвижимости в гражданском праве // Правоведение. - 2001. - № 1. - С.59.

правового режима применительно к международному частному праву, подчеркнул: «Выявление общих свойств - объясняющих принадлежность материально-правового и коллизионного способов регулирования к особому правовому режиму, отличающему международное частное право, не должно приводить к умалению самостоятельного значения каждого из них»¹.

В юридической науке можно встретить различные подходы к определению правового режима. Так, в учебнике под редакцией В. М. Корельского и В. Д. Перевалова предлагается базовое определение правового режима. Под ним понимается «специфика юридического регулирования определенной сферы общественных отношений с помощью различных средств и способов»².

Развернутое определение можно найти в работе С.С.Алексеева, который определяет правовой режим, как «порядок регулирования, который выражен в многообразном комплексе правовых средств, характеризующих особое сочетание взаимодействующих между собой дозволений, запретов, а также позитивных обязываний и создающих особую направленность правового регулирования»³.

В свою очередь, Н.И. Матузов и А.В. Малько конкретизируют понятие правового режима и вводят определенные оговорки, отмечая, что «правовой режим в большей мере характеризует не направленность правового регулирования (формальный признак), а степень его благоприятности или неблагоприятности для интересов различных субъектов права»⁴.

Предпримем попытку раскрыть понятие правового режима применительно к недвижимому имуществу вообще, и супругов в частности. При этом будем опираться на достижения российской юридической науки, в исследуемой области. Так, например, Е.Н.Никитиной была предпринята попытка определить по-

¹ Звеков В.П. Международное частное право: Курс лекций - М.: Норма, 2001. - С.29.

² Теория государства и права: учебник для вузов / под ред. проф. В.М. Корельского и В.Д. Перевалова. 2-е изд., изм. и доп. - М., 2000. - С. 272.

³ Алексеев С.С. Общая теория права: в 2 т. - М., 1981. - Т. 1. - С. 294.

⁴ Матузов Н.И., Малько А.В. Правовые режимы: вопросы теории и практики // Правоведение. - 1996. - № 1. - С.16.

нятие «правовой режим земель сельскохозяйственного назначения». Под которым предлагалось понимать «установленный нормами земельного и аграрного права порядок должного поведения собственников, землевладельцев, арендаторов и землепользователей по отношению к земле как объекту права собственности и иных земельных прав, объекту государственного управления и охраны, направленного на рациональное и эффективное использование земли, всемерную охрану частной, государственной, муниципальной собственности на землю, создание правовых условий для перераспределения земель через механизм регулируемого государством земельного рынка¹.

В.И. Сенчищев, под правовым режим понимает «совокупность всех позитивно-правовых предписаний, содержащихся в императивных и диспозитивных нормах и основанных на них (или им не противоречащих) субъективно-правовых притязаний, существующих и действительных с точки зрения права и в соответствующих случаях определяющих права, обязанности, дозволения, запреты и предписания абсолютно всех лиц (или в отношении абсолютно всех лиц) по поводу того предмета (явления), в отношении которого они установлены. Определяющим элементом правового режима является правовой статус, который содержит лишь императивные правовые нормы, не зависит, следовательно, от усмотрения субъектов и может рассматриваться в качестве одного из проявлений правового режима. Таким образом, важным с позиции права является не сам объект, но то правовое значение, тот правовой режим, который присваивается этому явлению в силу позитивного права и который воплощается в субъективных правах и обязанностях»².

Достаточно интересной видится нам позиция В.А. Лапач, который критикуя концепцию В.И. Сенчищева, указывает на то, что «она устремлена к определению объекта прав, исходя, прежде всего, из свойств самой правовой мате-

¹ Никитина Е.Н. Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения: Автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата юридических наук. Специальность 12.00.06 - Природоресурсное право; Аграрное право; Экологическое право. - М., 2001. - С.4.

² Сенчищев В.И. Объект гражданского правоотношения. Актуальные вопросы гражданского права / Под ред. М.И. Брагинского. - М., 1998. - С. 142.

рии и права как социального регулятора. Природные, естественные свойства реальных предметов при таком подходе если и учитываются, то не прямо, а в "снятом" виде, через содержание правовой нормы. При этом им справедливо обращается внимание и на то, что правовое значение (и назначение) вещи во многом предопределено именно ее материальными свойствами (физическими, химическими и пр.). К примеру, при установлении правового режима имущества организаций (основные средства, средства в обороте, нематериальные активы) законодатель, применяя соответствующую классификацию, в ее основу положил свойства и характеристики такого имущества, способные удовлетворять те или иные общественные потребности»¹.

Рассмотрев общие теоретические аспекты категории «правовой режим» мы перейдем к его дифференциации по группам недвижимого имущества. При этом, с учетом специфики темы настоящего магистерского исследования, основное внимание нами будет уделяться двум группам имущества, природным ресурсам - земельным участкам и объектам, созданным трудом человека - зданиям и сооружениям. И теория и практика показывают, что именно по поводу этих объектов складывается подавляющее большинство отношений с недвижимым имуществом супругов. При этом следует оговориться, что в рамках одной работы невозможно осуществить глубокое исследование правового режима всех видов недвижимого имущества, принадлежащего супругам. Поэтому мы сосредоточим внимание на таких видах недвижимого имущества как земельные участки и здания (сооружения).

Рассматривая вопросы отнесения понятия «земля» и «земельный участок» к объектам гражданских прав, видам недвижимого имущества и исследуя их правовой режим мы должны исходить из того, что порядок регулирования, выраженный в многообразном комплексе правовых средств, характеризующих особое сочетание взаимодействующих между собой дозволений, запретов, а также позитивных обязываний и создающих особую направленность правового

¹ Лапач В.А. Что такое объекты гражданских прав, или "феномен кубка Кремля" // Законодательство. - 2002. - №5. - С.25.

регулирования предопределен сочетанием правовых средств, установленных как гражданским, так и земельным законодательством¹.

Анализируя нормы земельного законодательства, отметим, что объектами земельных отношений, установленными Земельным кодексом, являются земля, как природный объект и природный ресурс, земельные участки, части земельных участков. ГК РФ в качестве объектов гражданских прав из перечисленных в ЗК РФ прямо называет лишь земельные участки (ст.130). Однако он косвенно относит к ним и землю, устанавливая в п.3 ст.129, что земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах.

Понятие "природные ресурсы" используется в ст.ст.9 и 72 Конституции РФ. При этом оно не отождествляется с объектами собственности. Назначение природных ресурсов намного шире и содержательнее: они используются и охраняются как основа жизнедеятельности народов, проживающих на соответствующей территории.

По мнению Р. Галиевой, в природных ресурсах могут выделяться предметы, способные быть объектами отношений собственности, а не наоборот².

Некоторыми юристами понятия «земли» и «земельного участка» вообще не разделяются. Так А.В. Гордейчик утверждает, что вслед за Конституцией РФ и ГК РФ Земельный кодекс рассматривает землю как объект гражданских прав (п. 3 ст. 4 ЗК РФ). При этом далее он переходит к рассмотрению категорий земельных участков, изъятых из оборота³.

В свою очередь, А.А.Зеленин считает, что если объектом имущественных (гражданских) прав лица выступают земельный участок или часть земельного участка, то объектом отношений, связанных с охраной и использованием земель, может выступать любой объект земельных отношений из предусмотрен-

¹ Алексеев С. С. Общая теория права: в 2 т. - М., 1981. - Т. 1. - С. 294.

² Галиева Р. Субъекты и объекты земельных прав. // Российская юстиция. - 2002. - №10. - С.37.

³ Гордейчик А.В. Земля как объект гражданских прав в соответствии с земельным кодексом Российской Федерации // Экономический лабиринт. - 2003. - № 11. - С.19.

ных статьей 6 Земельного кодекса. По мнению исследователя, понятие земли как объекта земельных отношений используется Земельным кодексом прежде всего для общей характеристики процессов государственного управления земельными ресурсами (разграничение земель на категории, охрана земель и т.п.)¹.

Собственную концепцию объектов земельных отношений предлагает О.И. Крассов. Он исходит из деления объектов земельных отношений на общие и непосредственные. При этом общим объектом признает землю как определенную часть земной поверхности, рассматриваемую в качестве природного объекта и природного ресурса, территории, являющейся пространственной сферой деятельности лица, использующего ее. Непосредственным объектом земельных отношений он называет земельный участок либо его часть. Для того чтобы земельный участок был признан объектом земельных отношений, он должен быть индивидуализирован, т.е. определены его размер, границы и местоположение. Кроме того, объектом земельных отношений им признаются земли определенной категории, их часть, например земли лесного фонда, земли водного фонда².

Интересна, в этой связи, и позиция Н.Н.Осокина, высказанная им до принятия Земельного кодекса России. В соответствии с ней предмет земельных отношений - это не земля вообще, а именно земельный участок, по поводу владения и пользования которым граждане и их объединения вступают в определенные отношения между собой и с государственными и муниципальными органами. Но земельный участок есть часть поверхности земли, являющейся природным ресурсом и объектом охраны со стороны государства как органа публичной власти и, следовательно, представителя всех слоев населения данной страны³.

¹ Комментарий к земельному законодательству Российской Федерации. / Под ред. М.В. Бархатова. - М., 2002, - С. 69.

² Крассов О.И. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации. - М., Юрист, 2002. - С. 32.

³ Пути развития земельного законодательства Российской Федерации (материалы «круглого стола») (Подгот. О.В. Кармышевой) // Государство и право. - 1999. - № 1. - С.52.

А.А. Иванов, анализируя содержание прав на землю, отмечает, что «земли» не должны отождествляться с земельными участками как объектами разных имущественных прав. По его мнению, эта идея достаточно последовательно проводится в Земельном кодексе, при этом, когда речь идет о правах конкретных субъектов, их объекты называются земельными участками. Адресатами же административных, санитарных, природоохранных и иных правил публичного характера являются «земли»¹.

Следует отметить, что современное гражданское законодательство не проводит каких-либо существенных различий между категориями «земля» и «земельные участки». Не делают его и многие цивилисты при толковании норм ГК². Можно предположить, что категория «земля» используется в ГК РФ как более широкая по сравнению с категорией «земельные участки». Это можно подтвердить лишь тем, что категория «земля» упомянута законодателем наряду с иными природными ресурсами в п.3 ст.129 ГК РФ, а также тем, что земельные участки в тексте ГК РФ отнесены к недвижимым вещам, которые, в свою очередь, представляют лишь одну из разновидностей объектов гражданских прав. Глава 17 ГК РФ непосредственным объектом права собственности и других вещных прав на землю называет лишь земельный участок. Само название ст.261 (земельный участок как объект права собственности) а также анализ иных статей гл.17 указывает на то, что из всех рассматриваемых нами категорий ГК РФ напрямую называет объектом права собственности и иных вещных прав только земельный участок.

В тексте Земельного кодекса категории «земля» и «земельные участки» употребляются как синонимы. При этом категория «часть земельного участка» вообще не упоминается в качестве объекта земельных отношений. При этом ст.6 ЗК РФ предусматривает, что если земельный участок разделяется на части,

¹ Иванов А.А. Права на землю в Российской Федерации: Понятие и система. // Правоведение.- 1992. - № 3. - С.16.

² Тихомиров М.Ю. Земельные участки: новые правила образования и изменения границ. 2-е изд., перераб. и доп. - М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2014. - С. 45.

то каждая из них после раздела образует самостоятельный земельный участок¹. Таким образом, Гражданский и Земельный кодексы наглядно демонстрируют законодательное закрепление соответственно монистической и плюралистической концепции объекта гражданских и земельных прав. При этом ГК довольно последовательно реализует положения ст.ст.129, 130, в том числе и при регулировании права собственности и иных вещных прав на землю. По крайней мере, соответствующие положения ГК РФ не вызвали серьезной критики и не породили научных дискуссий. Реализуемая Земельным кодексом концепция, на основе которой выделены три разных объекта земельных отношений действительно не конкретизирована в земельном законодательстве, порождает серьезные противоречия, так как ставит под вопрос основополагающие положения Земельного кодекса, входящие, по сути, в его общую часть, что серьезно усложняет и формирование доктрины земельного права и порождает трудности в правоприменительной практике².

Возникновение такого рода теоретических проблем в области определения объекта прав на землю мы считаем вполне закономерным. В отечественной юридической науке земля и земельные участки как объекты права собственности и иных вещных прав оказались недостаточно исследованными.

Проблема определения правового режима земельного участка как особого вида недвижимого имущества непосредственно связана с самим фактом отнесения его к объектам гражданских прав и включения в гражданский оборот. В многочисленных дискуссиях по этим вопросам были высказаны порой диаметрально противоположные точки зрения как о самой возможности отнесения земли и земельных участков к числу объектов права собственности и иных вещных прав, так и об особенностях их участия в гражданском обороте³. На наш взгляд, общие подходы к этим проблемам юристов природоресурсного

¹ Гришаев С.П. Новые тенденции в правовом регулировании земельных участков как объектов права собственности // СПС Консультант Плюс. 2011.

² Германов А.В. Земельный участок в системе вещных прав. - М.: Статут, 2011. - С. 32.

³ Чубаров В.В. Проблемы правового регулирования недвижимого имущества: Автореф. дис. ... д-ра юрид. наук. - М., 2006. - С. 89.

права были отражены, в частности, Н.Н.Осокиным, который считает, что выделение земельного участка из общей связи поверхности земли, как природного объекта, природного ресурса, и отнесение его совсем к другой сфере регулирования, неверно и влечет за собой ряд отрицательных последствий. По его мнению, природные ресурсы в первую очередь не имущество, а источник удовлетворения потребностей общества, который на сегодняшний день человечество может использовать с учетом уровня развития технических средств. Значение земли, ее естественное происхождение позволяют говорить о земле как о народном достоянии, при этом сущность земельной собственности состоит в том, что она позволяет получить доход без использования предпринимательского труда¹.

Отдельными учеными высказывается мысль, что земля как природный ресурс обладает особыми качествами, определяющими ее высокую общественную значимость и именно обладание такими качествами не может ставить ее в один ряд с другими объектами гражданских прав².

Примечателен тот факт, что такое уникальное социальное и экономическое значение такого природного ресурса как земля и нашло свое отражение в основах конституционного строя России, в установлении принципа использования и охраны земли как основы жизни и деятельности народов, проживающих на соответствующей территории. Соответственно при формировании правовых норм, регулирующих оборот такого объекта гражданских прав как земля и земельный участок ГК РФ и ЗК РФ установили адекватные особенности этого оборота. Эти особенности установлены с помощью многообразного комплекса правовых средств, характеризующих особое сочетание взаимодействующих между собой дозволений, запретов, а также позитивных обязываний, и, таким образом, могут быть признаны неотъемлемыми элементами правового режима земельных участков как недвижимого имущества.

¹ Земельное право России: Практикум, законодательство / Под ред. Н.Н. Осокина. - М., 1993. - С. 13.

² Чередникова М.В. Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком в системе вещных прав: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. - Екатеринбург, 2005. - С. 23.

Конструкцию правового режима земли как объекта гражданских прав и земельного участка как разновидности недвижимого имущества, несомненно, характеризует дифференциация по целевому назначению. Концепция деления земель по целевому назначению пронизывает весь массив норм земельного законодательства и обуславливает построение всей особенной части отрасли земельного права. В этой связи следует согласиться с мнением О.И. Крассова о том, что составляющие особенную часть земельного права земельно-правовые институты с их специфическими правовыми режимами имеют важное значение для правильного порядка использования и охраны земельного участка как объекта купли-продажи и иных форм гражданского оборота¹.

В результате реализации указанной концепции земли в Российской Федерации подразделяются на несколько категорий: земли сельскохозяйственного назначения; земли поселений; земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики; земли для обеспечения космической деятельности; земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения; земли особо охраняемых территорий и объектов; земли лесного фонда; земли водного фонда; земли запаса².

Земельным кодексом предусмотрена возможность указывать вышеперечисленные категории земель в актах федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и актах органов местного самоуправления, регламентирующих порядок предоставления земельных участков, а также в договорах, предметом которых являются земельные участки, кроме того, в документах государственного земельного кадастра и документах о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Кодекс возлагает на Правительство РФ обязанности по отнесению земель, находящихся в федеральной собственности, к определенным категориям, а также по их переводу из одной категории в другую. За органами

¹ Крассов О.И. Земельное право. - М., 2000. - С.76.

² Минаева А.А. Понятие "правовой режим земель" и его значение в земельном праве // Вестник Московского университета. - 2003. - №6. - С. 99.

исполнительной власти субъектов РФ ЗК РФ закрепляет определенные обязанности, в круг которых входит отнесение к той или иной категории земельных участков, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации, и земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в муниципальной собственности. На органы местного самоуправления возложены обязанности по отнесению земель, находящихся в муниципальной собственности, за исключением земель сельскохозяйственного назначения, к определенным категориям и их переводу из одной категории в другую. Земли, находящиеся в частной собственности, подразделяются на земли сельскохозяйственного назначения и земли иного целевого назначения. Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации могут относить земли к категориям или переводить их из одной категории в другую, в частности по землям сельскохозяйственного назначения, находящимся в частной собственности, а органы местного самоуправления могут выполнять те же функции, но в отношении земель иного целевого назначения, находящихся также в частной собственности¹.

Наиболее ярко особенности правового режима отдельных категорий земель проявляются применительно к землям сельскохозяйственного назначения. До последнего времени в юридической литературе исследовались отдельные элементы правового режима земель сельскохозяйственного назначения. При этом основное внимание исследователей обращалось на такие важнейшие институты земельного права, как право сельскохозяйственного землепользования государственных предприятий, учреждений, организаций, колхозов, садоводческих и животноводческих товариществ рабочих и служащих, содержание права сельскохозяйственного землепользования, субъекты права пользования землями сельскохозяйственного назначения, возникновение, изменение и прекращение прав на земли сельскохозяйственного назначения². Действительно, как отмечает Е.Н. Никитина, преобразования земельных отношений, связанные с пе-

¹ Анохин В.С. Отчуждение земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности // Арбитражная практика. - 2008. - №12. - С. 23.

² Мун О. Проблемы приватизации земельных участков из состава категории земель сельскохозяйственного назначения // Жилищное право. - 2013. - №2. - С. 19.

реходом от монополии государственной собственности на землю к многообразию форм собственности и коренным изменениям в социально-экономической структуре сельского хозяйства, усилили интерес ученых юристов к проблемам земельной правосубъектности сельскохозяйственных коммерческих организаций, формированию рынка сельскохозяйственных земель. Несмотря на значительное количество работ, затрагивающих различные аспекты правового режима земель сельскохозяйственного назначения, пока еще не проведено специального комплексного исследования данной проблемы в контексте земельной и аграрной реформ как важнейшего элемента структурной перестройки экономики¹. Хотя сделки с именно этой категория земель часто оспариваются в суде².

Отметим, в свою очередь, что большинством ученых юристов земли сельскохозяйственного назначения продолжают рассматриваться как элемент земельного фонда России, но не как объект гражданских прав³. Мы же попытаемся обосновать положение земель сельскохозяйственного назначения среди иных категорий земель, как особого правового режима, относящегося ко всем земельным участкам, ему подчиняющимся и характеризующим оборотоспособность таких участков.

Для формирования полноценных гражданско-правовых отношений по поводу земельных участков нам необходимо признать, что участки земель, относящиеся к категории сельскохозяйственного назначения, являются объектами права собственности и иных вещных прав. При этом необходимо выяснить их

¹ Никитина Е.Н. Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения: Автореферат диссертации на соискание ученой степени канд. юрид. наук. - М., МГЮА, 2001. - С.4.

² Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда по делу № А32-33007/2015 от 18 ноября 2016 г. // СПС Консультант Плюс: Судебная практика; Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда по делу № А32-11678/2016 от 13 октября 2016 г. // СПС Консультант Плюс: Судебная практика; Постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда по делу № А64-4831/2015 от 10 февраля 2016 г. // СПС Консультант Плюс: Судебная практика; Определение Арбитражного суда Тамбовской области по делу № А64-7280/2013 от 29 октября 2014 г. // СПС Консультант Плюс: Судебная практика; Решение Арбитражного суда Волгоградской области по делу № А12-25548/2013 от 6 декабря 2013 г. // СПС Консультант Плюс: Судебная практика; и др.

³ Ельникова Е.В. Гражданско-правовой оборот земельных участков под строениями в России: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. - Волгоград, 2006. - С.13.

соотношение с общим понятием земли как объекта гражданских прав. Статья 7 Земельного кодекса подразделяет земли в Российской Федерации по их целевому назначению на семь категорий. Категория земель сельскохозяйственного назначения и ее правовой режим вызвали наиболее острые дискуссии при принятии Земельного кодекса. Кроме политических споров, частично освещенных СМИ, оставались нерешенными правовые проблемы гражданского оборота земель сельскохозяйственного назначения, так как рассмотренные нами земельные доли, приватизированные в ходе аграрной реформы, относились именно к этой категории земель. Очень остро стоял вопрос о том, насколько свободным необходимо сделать оборот земель сельскохозяйственного назначения, и насколько его нужно ограничить. Все это привело к конструкции так называемого рамочного регулирования оборота земель сельскохозяйственного назначения в Земельном кодексе. Так гл. XIX ЗК устанавливает лишь общие положения оборота земель сельскохозяйственного назначения, определяет его общие ограничения. К таким ограничениям можно отнести строго целевое использование земель сельскохозяйственного назначения, ограничение круга субъектов, которые могут их использовать.

Сутью конкретизации оборота земель была выработка дополнительных ограничений и уточнение уже введенных ЗК РФ. Н.И.Калинин приводит виды ограничений оборота земель сельскохозяйственного назначения, используемые в зарубежном законодательстве, из которых и осуществлялся выбор отечественного законодателя: 1) перечень земель, запрещенных к приватизации, находящихся в ограниченном обороте или находящихся в свободном обороте; 2) квалификационные требования (опыт работы или сельскохозяйственное образование), предъявляемые к покупателям земли; 3) ограничения или запрет для иностранцев права собственности на землю (только аренда); 4) запрет на изменение целевого назначения угодий без согласования с органами власти; 5) перечень лиц, имеющих преимущественное право на приобретение земли (арендаторы, соседи, сельские жители, органы власти и т.д.); 6) минимальная цена продажи; 7) случаи бесплатной или льготной приватизации государствен-

ных земель; 8) предельные размеры земельных участков, находящихся в собственности у одного лица; 9) предельные размеры арендуемых земель; 10) минимальные и максимальные сроки аренды; 11) разрешение или запрет на субаренду земель; 12) особенности совершения сделок с землей (с разрешения или без разрешения органов власти); 13) основания и порядок изъятия неиспользуемых земель; 14) сроки моратория на перепродажу земель¹.

Таким образом, особенности правового режима земель сельскохозяйственного назначения заключаются в определенных ограничениях, которые можно отнести к двум аспектам регулирования гражданско-правовых отношений по поводу земельных участков:

А) к гражданскому обороту земель этой категории, т.е. к ограничению оборота такого вида земельных участков;

Б) к реализации правомочий собственника - владению, пользованию и распоряжению земельным участком.

На основе анализа положений Закона «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24 июля 2002 г.², можно прийти к выводу о том, что гражданский оборот участков земель, относящихся к землям сельскохозяйственного назначения, характеризуется определенными особенностями, отличающими его от оборота участков, относящихся к землям иных категорий. К таким особенностям можно отнести: а) Запрет на приватизацию земель, занятых оленьими пастбищами в районах Крайнего Севера и отгонными пастбищами; б) Иностранцы граждане, иностранные юридические лица, лица без гражданства, а также российские юридические лица, в уставном (складочном) капитале которых доля иностранных граждан, иностранных юридических лиц, лиц без гражданства составляет более чем 50% не могут быть собственниками этой категории земель. На основе п.2. ст.2 и ст.3 Закона они могут обладать земель-

¹ Комментарий к Федеральному закону "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" (из книги "Комментарий к земельному законодательству Российской Федерации". - М., Юрайт-Издат, 2002. - С.14.

² Федеральный закон №101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" от 24 июля 2002 г. (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) // Собрание законодательства РФ. - 2002. - №30. - Ст. 3018.

ными участками из земель сельскохозяйственного назначения только на праве аренды; в) Установление института преимущественного права покупки земельного участка. При этом субъекты, имеющие такое право, различаются для земельного участка и земельной доли. Так преимущественное право покупки продаваемого земельного участка принадлежит субъекту РФ, на территории которого находится участок, или в случаях, установленных законом субъекта РФ, соответствующему органу местного самоуправления. Если эти органы откажутся от покупки земельного участка, то продавец может его продать любому третьему лицу (ст.8 Закона). Преимущественное право покупки продаваемой земельной доли принадлежит другим участникам долевой собственности, а после их отказа приобрести земельную долю - субъекту РФ или в случаях, установленных законом субъекта РФ, органу местного самоуправления (ст.12 Закона). Если и они откажутся от приобретения земельной доли, то участник долевой собственности может продать ее любому лицу; г) Сохранение целевого назначения земельного участка. В п.3 ст.1 Закона прямо устанавливается, что оборот земель сельскохозяйственного назначения допускается при условии сохранения целевого использования земельного участка; д) Ограничение предельных размеров земельных участков, находящихся в собственности одного лица. (ст. 4 Закона). Такое ограничение выражается в установлении минимальных и максимальных размеров земельных участков, которые могут быть в собственности одного лица; е) Особые ограничения содержания договора аренды земельного участка. В частности, установление максимального срока аренды по договору - 49 лет (ст.9); ж) Установление способа заключения договора купли-продажи участков земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности – на торгах (конкурсах или аукционах) (ст.10 Закона).

Определяя место зданий и сооружений среди иных объектов недвижимости, которые могут принадлежать супругам, отметим, что они относятся к той категории вещей (имущества), характерным признаком которой, является прочная связь с землей, невозможность перемещения объекта без несоразмерного

ущерба их назначению¹. Таким образом, мы отличаем здания и сооружения, во-первых, от земли или земельного участка, как недвижимого имущества, во-вторых, мы отличаем его от иных природных ресурсов, причисленных к объектам гражданских прав и недвижимому имуществу (обособленных водных объектов, участков недр, лесных насаждений и т.д.). При этом основным критерием различия, по нашему мнению, является значение искусственности создания и функций, для реализации которых создаются здания и сооружения. Можно выделить целый ряд признаков, присущих зданиям и сооружениям, как разновидности вещей: искусственность возведения, самостоятельность, законченность с точки зрения возможности использования по целевому назначению. К следующей группе относятся такие признаки, как незаменимость, фундаментальность, индивидуальность, длительный срок их использования, значительная стоимость. Не являясь ключевыми для отнесения зданий к недвижимости, они, тем не менее, определяют специфику правового режима недвижимого имущества, предъявление более жестких требований к сделкам с недвижимостью².

Здания и иные сооружения - как объекты недвижимости - характеризуются своей фундаментальностью, привязкой к земле, конструктивно рассчитаны на длительный срок использования, обладают всегда значительной стоимостью. Подобные особенности объекта аренды неизбежно влекут установление жестких законодательных требований к договору³.

Само понятие «здания и сооружения» не раскрывается ни в одном из нормативных правовых актов. Сам ГК РФ не делает особого различия между ними. По крайней мере, правовое регулирование аренды зданий и аренды сооружений никаким образом не разграничивается. Таким образом, признание

¹ Жигачев А.В. Строительство здания, строения, сооружения на нескольких смежных земельных участках // СПС Консультант Плюс. 2013.

² Власова М.Г. О правах покупателя здания, строения, сооружения на земельный участок: проблемы реализации принципа единства судьбы земельного участка и прочно связанных с ним объектов. // Арбитражные споры. - 2007. - №3. - С. 108.

³ Ерш А. Здания и сооружения как предмет договора аренды // Вестник ВАС РФ. - 2000. - № 8. - С.37.

предметом договора аренды здания или признание им сооружения не имеет принципиального значения и не влечет различных юридических последствий.

В юридической литературе приводятся такие признаки зданий, как искусственность возведения; "привязка" к определенному земельному участку; невозможность перемещения объекта без несоразмерного ущерба его назначению; самостоятельность; законченность с точки зрения возможности использования по целевому назначению¹.

Учеными и практиками предлагаются различные классификации зданий и сооружений². Однако они, в большинстве своем не имеют юридического значения. Но важное для правового режима зданий и сооружений имеет деление их на жилые и нежилые. Жилые здания функционально предназначены для постоянного проживания граждан. Требования к таким зданиям установлены жилищным законодательством. Нежилые здания используются для производственных, технологических, учебных, административных, торговых и иных целей. Юридическое значение такой классификации состоит в том, что гражданское законодательство запрещает размещение в жилых домах промышленных производств. Подобное использование помещения допускается только после изменения его статуса (п. 3 ст. 288 ГК РФ).

Согласно совместному Постановлению Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 6/8 "О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" от 1 июля 1996 г.³, сделки юридических лиц, связанные с арендой, безвозмездным пользованием, а также иным, не связанным с проживанием граждан использованием жилых помещений, которые

¹ Витрянский В.В. Договор аренды и его виды: прокат, фрахтование на время, аренда зданий, сооружений и предприятий, лизинг. - М., 1999. - С. 182 - 183.

² Алексеев В.А. Самовольная постройка и виды недвижимого имущества // Гражданское право. - 2012. - №6. - С. 17 - 21.

³ Постановление Пленума Верховного Суда РФ №6, Пленума ВАС РФ №8 "О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" от 1 июля 1996 г. (в ред. от 24.03.2016) // Вестник ВАС РФ. - 1996. - № 9. - С. 5 - 20.

не были переведены в нежилые в порядке, установленном жилищным законодательством, являются ничтожными по основаниям ст. 168 ГК РФ, как не соответствующие закону и иным правовым актам.

Нежилые помещения обладают возможностью использования по многоцелевому назначению. Следует отметить, что в законодательстве РФ нет официального определения понятия нежилого помещения. В имеющемся на этот счет законодательстве понятие нежилого помещения используется в узком смысле, т.е. говорится о помещениях, расположенных только в жилых домах. В нормативных актах употребляется понятие «гражданские здания»; оно объединяет в одну группу жилые и иные непромышленные здания: торговые, канцелярские, коммунально-бытовые, культурно-просветительские и т.п. Следовательно, «гражданские здания» отличаются от понятий «нежилое помещение» и «жилое», а точнее первое понятие включает в себя понятие «жилое помещение» и часть понятия «нежилое». В некоторых случаях устанавливается особый правовой режим зданий, сооружений, нежилых помещений прямым указанием на сферы их использования либо субъектов - пользователей.

При определении правового режима зданий и сооружений как вида недвижимого имущества возникает серьезный теоретический вопрос, относятся ли к данным объектам нежилые помещения и, соответственно, следует ли на них распространять такой же правовой режим или нет.

С технологической точки зрения не вызывает сомнения, что нежилое помещение может находиться как в нежилом здании или сооружении, так и в жилом¹. Однако позиции гражданского законодательства о применении к аренде нежилого помещения определенных норм не совсем ясны. В частности, непонятно, следует ли руководствоваться общими правилами об аренде, либо правилами об аренде зданий и сооружений².

¹ Алиев Т.Т. Государственная регистрация как способ защиты прав участников арендных отношений по договору аренды здания или сооружения // Современное право. - 2012. - №12. - С. 73.

² Там же. - С. 74.

Некоторые авторы считают, что нежилые помещения уже объединены под общим значением "здание"¹. Иные различают здание и помещение, как объекты гражданско-правовых отношений, в частности, указывают, что помещение - это единица комплекса недвижимого имущества, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования для жилых и нежилых целей².

Практические аспекты обозначенной проблемы состоят в следующем. В ГК РФ (ст. 130) непосредственно нежилые помещения не рассматриваются в качестве недвижимости. В то же время Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" нежилые помещения отнесены к числу недвижимых объектов, сделки с которыми подлежат государственной регистрации. Подобное несоответствие на практике привело к парадоксальной ситуации, когда договор аренды здания подлежит государственной регистрации только в том случае, если срок этого договора превышает один год (ст. 651 ГК РФ), а договор аренды нежилого помещения, находящегося в этом здании, подлежит государственной регистрации независимо от срока.

Определенное направление в поиске решения было задано Президиумом ВАС, издавшем Информационное письмо № 53 "О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений" от 1 июня 2000 г.³. Как указывается в данном письме, в связи с тем, что нежилое помещение является объектом недвижимости, отличным от здания или сооружения, в котором оно находится, но неразрывно с ним связанным, и то, что в Гражданском кодексе РФ отсутствуют какие-либо специальные нормы о государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений, к таким договорам аренды должны применяться правила пункта 2 статьи 651 Гражданского кодекса РФ. Соответственно, договоры аренды нежилых помещений, заключенные на срок менее одного го-

¹ Исафилов И. Аренда нежилых помещений // Хозяйство и право. - 1997. - № 10. - С. 113.

² Гришаев С.П. Все о недвижимости: Учеб. пособие. - М., 1999. - С. 10.

³ Информационное письмо Президиума ВАС РФ №53 "О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений" от 1 июня 2000 г. // Вестник ВАС РФ. - 2000. - №7.

да, регистрации не подлежат и вступают в силу с момента, который определен в ГК РФ (ст. 433 ГК РФ).

Результаты проведенного исследования позволяют нам сформулировать определение правового режима недвижимого имущества применительно к исследуемой нами теме. Так, под «правовым режимом недвижимого имущества» супругов, предлагается понимать совокупность правовых норм, содержащих специальные правила, отражающих специфику участия недвижимости в вещных и обязательственных правоотношениях с участием супругов.

В зависимости от источника, устанавливающего правовой режим недвижимого имущества супругов, различают:

1) законный, или легальный, режим недвижимого имущества супругов, при котором права и обязанности супругов в отношении их имущества определяются законом (*ex lege*);

2) договорный режим недвижимого имущества супругов, при котором права и обязанности супругов в отношении их имущества определяются сами супругами путем заключения ими соответствующего соглашения. Как правило, таким соглашением является брачный договор (контракт), но в некоторых случаях договорный режим имущества супругов, может, устанавливаться и иными соглашениями.

О законном и договорном режимах на недвижимое имущество супругов и пойдет в речь в следующей главе магистерской диссертации.

Глава 2.

ЗАКОННЫЙ И ДОГОВОРНОЙ РЕЖИМЫ ОБЩЕЙ СОВМЕСТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ СУПРУГОВ В ОТНОШЕНИИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

2.1. Правовая характеристика законного режима недвижимого имущества супругов

Если брачным договором супругов не установлен специальный имущественный режим (раздельной или долевой собственности на все или часть их недвижимого имущества), то действует законный режим имущества супругов - режим их совместной собственности (п. 1 ст. 33 СК РФ¹). Согласно п. 1 ст. 244 ГК РФ совместной собственностью является общая собственность без определения долей ее участников.

Законный режим совместной собственности распространяется только на имущество супругов, которое нажито ими в период брака (п. 1 ст. 34 СК РФ). Имущество, принадлежащее супругу до вступления в брак, остается в его индивидуальной собственности. Недвижимое имущество, нажитое в период брака может быть приобретено на доходы любого из супругов. К таковым согласно п. 2 ст. 34 СК РФ относятся следующие виды доходов, которые поступают в совместную собственность супругов:

- 1) доходы от предпринимательской деятельности;
- 2) доходы от трудовой деятельности;
- 3) доходы от использования результатов интеллектуальной деятельности (авторские гонорары, патентные платежи и т.п.);
- 4) пенсии, пособия, а также иные денежные выплаты, не имеющие специального целевого назначения.

¹ Семейный кодекс Российской Федерации (в ред. от 14.11.2017) // Собрание законодательства РФ. - 1996. - №1. - Ст. 16.

Не будут являться общими доходы, а также недвижимое имущество, приобретенные на эти средства:

1) выплаты, полученные супругом в период брака, но имеющие специальное целевое назначение (суммы материальной помощи, суммы, выплаченные в возмещение вреда здоровью, средства материнского капитала и т.п. - п. 2 ст. 34 СК РФ);

2) недвижимое имущество, принадлежащее каждому из супругов до вступления в брак (п. 1 ст. 36 СК РФ), а также денежные суммы, вырученные одним из супругов от продажи своего личного имущества. Приобретенное на эти денежные средства имущество, хоть и в период брака, будет являться индивидуальной собственностью супруга. Такое имущество нельзя рассматривать как нажитое в период брака. Соответствующая позиция Верховного Суда РФ отражена в п. 15 Постановления Пленума №15 "О применении судами законодательства при рассмотрении дел о расторжении брака" от 5 ноября 1998 г.¹;

3) недвижимое имущество, полученное одним из супругов во время брака в дар, в порядке наследования или по иным безвозмездным сделкам (п. 1 ст. 36 СК РФ). К личному имуществу супруга, полученному по безвозмездной сделке, например, будет относиться квартира, полученная в собственность в порядке бесплатной приватизации.

К личным доходам супругов, поступающим в их индивидуальную собственность, также можно отнести плоды и доходы (ст. 136 ГК РФ), полученные от использования своей индивидуальной собственности, при условии, что получение данных доходов не связано с трудовой или предпринимательской деятельностью. Например, доходы супруга от сдачи своей добрачной квартиры внаем, которые супруг накапливает на отдельном счете с целью оплатить капитальный ремонт этой квартиры. Однако следует учесть практическую сложность выявления и обособления подобных доходов от общесупружеского имущества, отсутствие соответствующей судебной практики и дискуссионность

¹ Постановление Пленума Верховного Суда РФ №15 "О применении судами законодательства при рассмотрении дел о расторжении брака" от 5 ноября 1998 г. // Бюллетень Верховного Суда РФ. - 1999. - №1.

вопроса о возможности применения ст. 136 ГК РФ к отношениям совместной собственности супругов¹.

Режим совместной собственности супругов прекращается при прекращении брака или при заключении супругами брачного договора, которым избирается иной имущественный режим. При этом прекращение брака прекращает действие законного режима имущества супругов только на будущее время, т.е. имущество, нажитое в период брака, останется в совместной собственности супругов. В брачном договоре супруги вправе изменить имущественный режим в отношении имущества, нажитого до заключения брачного договора².

Кроме того, п. 4 ст. 38 СК РФ предусмотрен особый случай прекращения законного режима в отношении недвижимого имущества, нажитого в период брака. Суд может признать имущество, нажитое каждым из супругов в период их раздельного проживания при прекращении семейных отношений, собственностью каждого из них, т.е. изъять из-под действия режима совместной собственности³. Это ситуационная норма, дающая суду право, но не обязанность применить ее в конкретной ситуации при одновременном наличии трех условий:

1) имущество нажито каждым из супругов (т.е. их доходы не смешиваются, каждый распоряжается самостоятельно своими доходами и приобретает имущество отдельно);

2) приобретения сделаны в период раздельного проживания супругов;

3) между супругами прекращены семейные отношения (т.е. раздельное проживание носит постоянный, а не временный характер, общее хозяйство супруги не ведут, общего семейного бюджета нет, общего намерения восстановить семейные отношения у супругов нет).

Временное прекращение семейных отношений, а потом их возобновление после длительного раздельного проживания, по мнению ряда авторов, создает

¹ Савельев Д.Б. Соглашения в семейной сфере. Учебное пособие. - М.: Проспект, 2017. - С. 48.

² Там же. - С. 49.

³ Там же. - С. 49.

режим раздельной собственности супругов на имущество, нажитое в такой период¹. Верховный Суд РФ в п. 16 Постановления Пленума №15 от 5 ноября 1998 г. указывает на иной критерий: "Если после фактического прекращения семейных отношений и ведения общего хозяйства супруги совместно имущество не приобретали, суд в соответствии с п. 4 ст. 38 СК РФ может произвести раздел лишь того имущества, которое являлось их совместной собственностью ко времени прекращения ведения общего хозяйства".

Семейное законодательство предусматривает один специальный случай перехода имущества из личной собственности супруга в совместную собственность. Согласно ст. 37 СК РФ имущество каждого из супругов может быть признано судом их совместной собственностью, если будет установлено, что в период брака за счет общего имущества супругов или имущества каждого из супругов либо труда одного из супругов были произведены вложения, значительно увеличивающие стоимость этого имущества (капитальный ремонт, реконструкция, переоборудование и другие).

Проиллюстрируем это примером из судебной практики. Так, «Г.О. и Г.Г. 19 ноября 2012 года обратились в Гатчинский городской суд Ленинградской области с иском к Г.В. о выделении 1/2 супружеской доли последней в отношении земельного участка площадью 1.516 кв. м, с кадастровым номером №, расположенного по адресу: <адрес>, и признании за ними (за каждым) права собственности на 1/6 долю указанного земельного участка в порядке наследования.

В обоснование своих требований истцы указали, что <дата> умер их отец Г.П.Г. После его смерти открылось наследство, состоящее из земельного участка площадью 1.516 кв. м, с кадастровым №, расположенного по адресу: <адрес>, и денежных вкладов. Завещание Г.П.Г. составлено не было. Его наследниками первой очереди по закону являются супруга Г.В. и сыновья Г.О. и Г.Г. Все наследники приняли наследство, своевременно обратившись к нотариусу с

¹ Альбикив И.Р. Общие положения правового регулирования совместной собственности супругов // Семейное и жилищное право. - 2012. - №3. - С. 3; Лавров Ю.Н. Имущественные правоотношения супругов в России: Дис. ... канд. юрид. наук. - СПб., 2002. - С. 61.

соответствующими заявлениями. В отношении денежных вкладов нотариусом выданы свидетельства о праве на наследство по закону и спора по данному имуществу между наследниками не имеется.

Спорным имуществом является земельный участок, приобретенный Г.П.Г. и Г.В. в период брака, право собственности на который оформлено на имя последней.

Согласно п. 1 ст. 256, ст. 1150 ГК РФ, п. 1 ст. 34, п. 1 ст. 39 СК РФ Г.В. принадлежит 1/2 доля спорного земельного участка как доля пережившего супруга на имущество, нажитое во время брака с наследодателем и являющееся их совместной собственностью, а оставшаяся 1/2 доля, принадлежавшая Г.П.Г., должна перейти в порядке наследования к трем его наследникам по закону в равных долях, по 1/6 доле каждому.

В обоснование уточненных требований истцы указали, что 01.11.2012 г. Г.В. продала Г.С. спорный земельный участок с расположенным на нем жилым домом с пристройкой и надворными постройками. Однако часть данного земельного участка площадью 516 кв. м была приобретена Г.В. и Г.П.Г. в период их брака. Доля Г.П.Г. в данном имуществе может быть унаследована истцами.

При продаже земельного участка площадью 1.516 кв. м не были соблюдены правила ст. 250 ГК РФ о преимущественном праве покупки, которым истцы обладают как сособственники имущества, поэтому они требуют перевода на каждого из них в равных долях прав покупателя по договору купли-продажи от 01.11.2012 г. в полном объеме, то есть в отношении земельного участка и жилого дома, следующего судьбе земельного участка.

Так как истцы принимают на себя права и обязанности покупателя по договору купли-продажи в части оплаты покупной цены, они вправе требовать от Г.В. возврата им той части покупной цены, которая эквивалентна стоимости долей земельного участка, полученных ими по наследству от Г.П.Г., и составляет <...>

Домовладение является совместной собственностью супругов Г.В. и Г.П.Г., поскольку ими во время брака построены строения лит. а3, лит. Г3 и

лит. Г5, значительно увеличившие полезную площадь домовладения. Кроме того, Г.П.Г. постоянно ремонтировал домовладение, в результате чего его износ уменьшился с 50% до 46% по сравнению с тем, когда оно перешло в порядке наследования в собственность Г.В.

26 июля 2013 года истцы отказались от иска к Г.В., в том числе, от требования о выделении ее супружеской доли в имуществе, проданном по договору купли-продажи от 01.11.2012 г., и от требования о выплате денежной компенсации в сумме <...> .

Определением суда от 26.07.2013 г. принят отказ истцов от иска к Г.В. в части выделения супружеской доли из общего имущества, признания права собственности, признания недействительным в части договора купли-продажи, переводе прав и обязанностей по договору купли-продажи и взыскании денежной компенсации. Производство по делу в указанной части исковых требований прекращено.

Решением Гатчинского городского суда Ленинградской области от 26 июля 2013 года в удовлетворении иска Г.О. и Г.Г. к Г.С. о признании права собственности в порядке наследования, признании недействительным в части договора купли-продажи и переводе прав и обязанностей покупателя по договору купли-продажи отказано.

Г.О. и Г.Г. подали апелляционную жалобу на указанное решение суда, просят его отменить и принять новое, которым: осуществить перевод на них в равных долях прав и обязанностей покупателя по договору купли-продажи от 01.11.2012 г. в отношении всего имущества, включая земельный участок и жилой дом с пристройкой и надворными постройками; признать за ними право собственности в равных долях на 172/1516 долей земельного участка и на 2/89 долей жилого дома; признать недействительным договор купли-продажи от 01.11.2012 г. в части продажи принадлежащих им на праве собственности 172/1516 долей земельного участка и 2/89 долей жилого дома.

В обоснование своей жалобы истцы сослались на необоснованность выводов суда о том, что земельный участок не являлся супружеским имуществом

Г.П.Г. и Г.В. В ходе судебного разбирательства было установлено, что Г.В. унаследовала спорное домовладение в 1984 году. Однако в период брака Г.П.Г. и Г.В. осуществлены улучшения данного домовладения: построены строения лит. а3, лит. Г3 и лит. Г5, общей площадью 14,2 кв. м; жилой дом лит. А с 1984 по 2012 год постоянно ремонтировался Г.П.Г., в результате чего его износ уменьшился с 50% до 46%, что подтверждено экспертным заключением и показаниями свидетелей.

Вклад супругов в домовладение, сделанный в период брака, подтвержден экспертизой. При этом эксперт в судебном заседании пояснил, что уменьшение износа основного строения лит. А на 4% подсчитано без учета ремонта, осуществлявшегося на протяжении не менее чем 23 лет, поскольку отсутствует методика для такого подсчета. В связи с отсутствием документов не представляется установить вклад супругов в период с 1984 по 1989 год, а также момент возведения построек а, а1, а2, Г, Г1 и Г2, общей площадью 57,9 кв. м, из которых в строительстве построек а2 и Г2 истцы принимали личное участие. Судом не принято во внимание, что Г.П.Г. по квалификации был строителем со стажем 55 лет, работал по специальности до 1995 года и имел профессиональные и финансовые возможности для ремонта и строительства построек на земельном участке.

Изучив материалы дела и обсудив доводы апелляционной жалобы, судебная коллегия по гражданским делам Ленинградского областного суда пришла к следующему.

Предметом спора между наследниками в рамках настоящего дела являлись земельный участок с расположенным на нем жилым домом с пристройками и надворными постройками, находящиеся по адресу: <адрес>

Жилой одноэтажный деревянный дом, полезной площадью 30 кв. м, жилой площадью 14 кв. м, расположенный по адресу: <адрес>, был унаследован Г.В. (К.) в 1983 году после смерти П.И.

Указанный дом расположен на земельном участке площадью 1.516 кв. м, из которых 1.000 кв. м после перерегистрации права пользования земельным

участком площадью 1.126 кв. м на основании постановления Главы администрации Воскресенской волости Гатчинского района Ленинградской области от 21.04.1995 г. № 149 бесплатно переданы в собственность Г.В., а земельный участок площадью 516 кв. м предоставлен ей в собственность в дополнение к уже находящемуся в собственности земельному участку на основании постановления Главы администрации Муниципального образования Кобринское сельское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области от 11.02.2008 г. № 44 и договора купли-продажи земельного участка от 14.04.2008 г. № 243.

Земельный участок площадью 1.516 кв. м 01.04.2008 г. поставлен на государственный кадастровый учет; ему присвоен кадастровый № (Т. 1, л.д. 10 - 15). 01 ноября 2012 года между Г.В. (продавцом) и Г.С. (покупателем) заключен договор купли-продажи земельного участка площадью 1.516 кв. м, с кадастровым №, и находящегося на нем жилого дома с пристройками и надворными постройками, расположенных по адресу: <адрес>. Право собственности Г.С. на указанное имущество зарегистрировано Управлением Росреестра по Ленинградской области 13.11.2012 г.

При рассмотрении настоящего дела никем из участников процесса не оспаривалось то обстоятельство, что земельный участок площадью 1.000 кв. м является личным имуществом Г.В., поскольку право собственности на жилой дом вместе с правом пользования данным земельным участком под домом получено ею в порядке наследования после смерти П.И.

Действительно, в период брака Г.П.Г. и Г.В. последней в дополнение к находящемуся в собственности земельному участку за плату был предоставлен земельный участок площадью 516 кв. м. Вместе с тем, данный земельный участок как самостоятельный объект недвижимости на момент смерти Г.П.Г. и открытия наследства не существовал. Он был предоставлен в дополнение к принадлежащему Г.В. земельному участку площадью 1.000 кв. м, вошел в состав данного участка, поставленного на кадастровый учет 01.04.2008 г. под №.

Исходя из изложенного, на момент открытия наследства Г.П.Г. в собственности его супруги находился земельный участок площадью 1.516 кв. м, в силу п. 1 ст. 36 СК РФ принадлежащий ей лично, однако увеличенный за счет присоединения к нему дополнительного участка, приобретенного в период брака за счет общих денежных средств супругов.

В соответствии со ст. 37 СК РФ имущество каждого из супругов может быть признано их совместной собственностью, если будет установлено, что в период брака за счет общего имущества супругов или имущества каждого из супругов либо труда одного из супругов были произведены вложения, значительно увеличивающие стоимость этого имущества (капитальный ремонт, реконструкция, переоборудование и другие).

При рассмотрении настоящего дела истцами не представлено доказательств, что после присоединения в 2008 году к земельному участку площадью 1.000 кв. м земельного участка площадью 516 кв. м стоимость принадлежащего Г.В. земельного участка значительно увеличилась, в связи с чем он может быть признан совместной собственностью супругов Г.П.Г. и Г.В.

Не нашли своего подтверждения и утверждения истцов о значительном увеличении в период брака Г.П.Г. и Г.В. стоимости принадлежащего последней и расположенного на вышеупомянутом земельном участке домовладения.

Из заключения эксперта ООО "Центр независимой профессиональной экспертизы "ПетроЭксперт" Т. от 18.06.2013 г. № 13-165-Б-2-641/2013, составленного на основании определения суда от 04.03.2013 г., следует, что определить стоимость (в ценах 2013 года) и физический износ (в процентах) жилого дома и надворных построек, расположенных по адресу: <адрес>, по состоянию на 31.10.1984 г. не представляется возможным из-за отсутствия в материалах дела сведений о жилом доме и надворных постройках на 31.10.1984 г. Стоимость (в ценах 2013 года) жилого дома и надворных построек по состоянию на 10.03.1989 г. с учетом износа материалов составляет <...> а по состоянию на 20.01.2012 г. - с учетом износа материалов составляет <...> Вклад в образование и приращение жилого дома и надворных построек в период с 31.10.1984 г. по

20.01.2012 г. определить не представляется возможным из-за отсутствия сведений об общем имуществе на 31.10.1984 г.

В мотивировочной части своего заключения эксперт на основании технических паспортов спорного домовладения и визуального осмотра пришел к выводу, что вкладом в образование и приращение общего имущества в период с 10.03.1989 г. по 20.01.2012 г. является ремонт основного строения жилого дома (приведший к уменьшению его износа на 4%), строительство сарая (лит. Г3) стоимостью <...> беседки (лит. Г5) стоимостью <...> и крытого крыльца (лит. а3) стоимостью <...>

Вместе с тем, пристройки и надворные постройки являются составной частью домовладения, а не самостоятельными объектами недвижимости. Строительство новых пристроек или надворных построек или улучшение существующих следует рассматривать применительно к состоянию всего домовладения, стоимость которого в связи с этим может увеличиться.

В рамках настоящего дела истцами не представлено доказательств, что стоимость домовладения в связи с возведением в период брака Г.В. и Г.П.Г. сарая (лит. Г3), беседки (лит. Г5) и крытого крыльца (лит. а3) значительно увеличилась.

Из заключения эксперта следует, что по состоянию на 20.01.2012 г. стоимость домовладения составляла <...> тогда как совокупная стоимость вышеуказанных построек - всего <...> то есть 5,5% от стоимости домовладения. Увеличение стоимости домовладения на 5,5% не может рассматриваться как значительное и приводящее в соответствии со ст. 37 СК РФ к возможности признания данного имущества совместной собственностью супругов.

Как следует из заключения эксперта, производившийся в период брака Г.В. и Г.П.Г. ремонт спорного домовладения не привел к значительному увеличению его стоимости. При этом домовладение является дорогостоящим объектом недвижимости, имеющим длительный срок эксплуатации, и его ремонты,

производимые Г.В. и ее супругом, способствовали лишь поддержанию его в надлежащем состоянии и не влекли за собою значительного его удорожания»¹.

Данная норма имеет практическое применение в первую очередь в отношении недвижимого неделимого имущества. Если часть имущества, в которую были вложены улучшения, может быть выделена в качестве отдельного объекта прав (например, пристрой к жилому дому с отдельным входом или возведение на земельном участке одного супруга новых объектов за счет совместно нажитых средств), то право совместной собственности возникает только на этот объект. Так, Верховный Суд РФ по одному из дел разъяснил, что возведение супругами жилого дома в период брака на земельном участке, предоставленном одному из супругов до вступления в брак, не влечет перехода этого земельного участка в общую собственность супругов².

Мы склонны полагать, что сфера действия ст. 37 СК РФ должна быть ограничена правилом, согласно которому в тех случаях, когда супруг - собственник добрачного имущества, возражает против включения улучшенного имущества в состав общего и у него есть реальная возможность выплатить денежную компенсацию произведенных улучшений, то вместо раздела такого имущества в пользу другого супруга должна быть взыскана денежная компенсация стоимости улучшений, приходящихся на его долю.

Согласно п. 2 ст. 34 СК РФ общим имуществом супругов будет являться любое нажитое ими в период брака недвижимое имущество независимо от того, на имя кого из супругов оно приобретено либо на имя кого или кем из супругов внесены денежные средства.

Кроме того, Верховным Судом РФ в Определении №5-КГ13-70 от 16 июля 2013 г., было отмечено, что факт регистрации договоров и прав на недвижимое имущество после расторжения брака при решении вопроса об отнесении имущества к общему имуществу супругов не имеет правового значения для

¹ Определение Ленинградского областного суда №33-5237/2013 от 28 ноября 2013 г. // СПС Консультант Плюс: Судебная практика.

² Определение Верховного Суда РФ №35-КГ13-4 от 26 ноября 2013 г. // СПС Консультант Плюс: Судебная практика.

разрешения спора, ибо главными условиями, определяющими имущество как совместно нажитое супругами, являются момент возникновения материально-правовых оснований приобретения такого имущества и источники его оплаты.

Данной нормой устанавливается изъятие из принципа внесения (п. 2 ст. 8.1 ГК РФ), согласно которому права, подлежащие регистрации, возникают в момент их регистрации. В результате при покупке квартиры супругом в период брака и регистрации права собственности на нее в ЕГРП на имя этого супруга эта квартира будет находиться в совместной собственности супругов, если она приобретена на доходы, нажитые в период брака. Если такая квартира куплена на добрачные накопления супруга или полученные им средства в дар, то она будет находиться в собственности купившего ее супруга. Как мы видим, при такой ситуации для третьих лиц невозможно достоверно установить принадлежность имущества и они рискуют приобрести имущество у ненадлежащего продавца.

2.2. Договорной режим недвижимого имущества супругов

Перед юридической наукой и практикой в рассматриваемой сфере постоянно возникают все новые и новые жизненно важные проблемы, связанные с определением договорного режима недвижимого имущества супругов. Основанием возникновения данного правового режима на недвижимость выступают договоры, регулирующие имущественные взаимоотношения в семейной сфере: брачный договор, договор о разделе супружеского имущества¹.

Содержание брачного договора, согласно ст. 40 СК РФ составляют имущественные права и обязанности супругов в браке и (или) в случае его расторжения. Более детальная регламентация содержания брачного договора осуществляется положениями ст. 42 СК РФ. Следует отметить, что супруги могут включить в брачный договор любые не противоречащие закону условия, которые полагают необходимыми, или даже ограничиться каким-либо одним усло-

¹ Савельев Д.Б. Соглашения в семейной сфере. Учебное пособие. - М.: Проспект, 2017. - С. 20.

вием. Толкование содержания п. 1 ст. 42 СК РФ позволяет нам выделить возможные условия брачного договора.

Условия о правовом режиме недвижимого имущества супругов. Это наиболее значимые условия, отражающие специфику брачного договора. Брачным договором супруги могут сохранить законный режим недвижимого имущества, нажитого в период брака, т.е. оставить его принадлежащим на праве совместной собственности (п. 1 ст. 34 СК РФ). Аналогичные последствия будет иметь просто умолчание в брачном договоре об изменении имущественного режима, если супруги решили не менять брачным договором законный режим, а урегулировать иные свои имущественные отношения. Возможно изменение брачным договором режима этого имущества на долевую или раздельную собственность. В отличие от соглашения о разделе имущества, которым делится конкретное уже нажитое имущество, а вновь нажитое имущество по-прежнему поступает в совместную собственность, режим брачного договора распространяется и на будущее имущество супругов, которое еще не нажито¹.

Супруги могут установить в брачном договоре смешанный режим, т.е. сочетание режимов совместной, долевой и раздельной собственности на недвижимое имущество. Критерии отнесения того или иного имущества к определенному режиму могут быть самыми разными: прямое указание конкретного имущества в брачном договоре, разграничение по видам (движимое, недвижимое и т.п.), по времени приобретения (например, до заключения брачного договора и после, до рождения ребенка и после и т.д.) и любые иные критерии, позволяющие точно и определенно разграничить имущество. Одним из разумных универсальных вариантов установления имущественного режима в брачном договоре будет режим раздельной собственности на недвижимое имущество (для предпринимателей и инвесторов возможно также на паи и доли в уставном капитале юридических лиц, акции) и сохранение режима совместной собственности на прочее имущество².

¹ Савельев Д.Б. Соглашения в семейной сфере. Учебное пособие. - М.: Проспект, 2017. - С. 42.

² Там же. - С. 42.

В цивилистической литературе существует дискуссия по вопросу, может ли брачный договор изменять режим недвижимого имущества, нажитого до вступления в брак, а именно распространять на него режим совместной собственности? А также возможно ли распространить режим совместной собственности на имущество супругов, полученное в браке, но которое по закону является индивидуальной собственностью супруга (имущество, полученное по наследству, в дар, по иным безвозмездным сделкам, вещи индивидуального пользования).

Из буквального содержания п. 1 ст. 42 СК РФ следует, что брачным договором супруги могут установить любой имущественный режим, в том числе и на имущество каждого из супругов, т.е. добрачное или полученное в дар и по наследству. С.О. Лозовская усматривает противоречие между этой нормой и нормами ГК РФ об общей собственности. Полагает, что п. 2 ст. 256 ГК РФ, устанавливающий отдельный режим на добрачное имущество и имущество, полученное в дар, в порядке наследования носит императивный характер, а потому брачным договором не может предусматриваться иной режим. Кроме того, она толкует п. 3 ст. 244 ГК РФ таким образом, что образование совместной собственности не может быть предусмотрено договором¹.

Как справедливо подмечено в юридической литературе, брачный договор может устанавливать режим совместной собственности на добрачное имущество и иное личное имущество супругов². Аналогичного взгляда придерживается ряд авторов, в частности М.В. Антокольская³, Б.М. Гонгало и П.В. Крашенинников⁴.

Норма п. 2 ст. 256 ГК РФ является общей по отношению к п. 1 ст. 42 СК РФ, которым установлено специальное правило. Специальная норма п. 1 ст. 42 СК РФ не противоречит, а дополняет норму п. 2 ст. 256 ГК РФ. Именно эта се-

¹ Лозовская С.О. О залоге недвижимого имущества (ипотеке) // Законы России: опыт, анализ, практика. - 2012. - №5. - С. 42.

² Савельев Д.Б. Соглашения в семейной сфере. Учебное пособие. - М.: Проспект, 2017. - С. 44.

³ Антокольская М.В. Семейное право: Учебник. - М., 2010. - С. 172.

⁴ Семейное право: Учебник / Под ред. П.В. Крашенинникова. - М., 2008. - С. 111.

мейно-правовая норма и будет иметь приоритет в силу ст. 4 СК РФ перед гражданским законодательством. Возможность возникновения совместной собственности на основании брачного договора предусмотрена п. 1 ст. 42 СК РФ, т.е. законом, поэтому в данном случае отсутствует противоречие с п. 3 ст. 244 ГК РФ. Наконец, при толковании правовых норм необходимо помнить, что супруги являются собственниками своего имущества, поэтому ограничение их права изменять режим своего недвижимого имущества должно быть продиктовано вескими причинами в целях защиты публичного порядка или законных прав частных лиц.

Так, Судебная коллегия по гражданским делам Московского областного суда отказывая в удовлетворении требований Полякова В.В., применив нормы ч.1 ст. 256 ГК РФ, ст. 42 СК РФ, и исследовав спорное положение брачного договора, пришла к обоснованному выводу, что довод истца, о том, что брачный договор свое действие может распространять только на имущество супругов, нажитое в период брака не основан на законе¹.

Важное практическое значение имеет момент перехода или изменения права собственности на недвижимое имущество по брачному договору. Следует отметить, что переход прав на недвижимое имущество, в том числе и на основании брачного договора, подлежит государственной регистрации (ст. 131 ГК РФ). Согласно п. 2 ст. 223 ГК РФ в случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом.

На практике возможны ситуации, когда супруги регистрируют брачный договор, но не регистрируют переход прав на недвижимость, предусмотренный этим договором. Рассматривая подобный случай, где брачным договором в 2004 г. был предусмотрен переход 1/2 доли в праве собственности на квартиру, но это право не было зарегистрировано, Верховный Суд РФ указал, что право собственности истицы на спорную долю возникло у нее с момента нотариаль-

¹ Апелляционное определение Московского областного суда по делу № 33-25573/2012 от 31 января 2013 г. // СПС Консультант Плюс: Судебная практика.

ного удостоверения брачного договора, данный договор действителен и фактически исполнен¹. Возможно, в данной ситуации суд учел, что на момент рассмотрения спора муж истицы умер и регистрация брачного договора была невозможна, хотя такая обязанность у наследодателя была (а значит, она перешла и к наследникам), поэтому суд фактически применил правило п. 3 ст. 551 ГК РФ для принудительной регистрации перехода прав на недвижимость при уклонении одной из сторон, но не сослался на эту норму.

Согласно ст. 425 ГК РФ договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения (п. 1). Стороны вправе установить, что условия заключенного ими договора применяются к их отношениям, возникшим до заключения договора (п. 2). В этой связи следует согласиться с Е.Л. Невзгодиной, которая утверждает, что новый правовой режим имущества супругов не имеет обратной силы, если она не оговорена в брачном договоре. При этом условие об обратной силе договорного правового режима будет являться основанием для перехода недвижимого имущества из совместной собственности в долевую или раздельную, т.е. по своей правовой природе такое условие будет являться соглашением об определении долей и (или) о разделе имущества².

Суд может признать брачный договор недействительным, если установит, что его условия ставят одного из супругов в крайне неблагоприятное положение. Так, например, суд признал брачный договор недействительным, так как его условия ставят одного из супругов в крайне неблагоприятное положение, полностью лишая после расторжения брака права собственности на имущество, нажитое супругами в период брака. Проиллюстрируем это примером из судебной практики. Так, признавая брачный договор недействительным, суд, исходил из того, что его условия поставили С. в крайне неблагоприятное положение, поскольку после расторжения брака он лишается всего совместно нажито-

¹ Определение Верховного Суда РФ №83-В11-5 от 8 ноября 2011 г. // СПС Консультант Плюс: Судебная практика.

² Невзгодина Е.Л. Соглашение о разделе имущества и брачный договор // Вестник Омского университета. Сер. "Право". - 2012. - №1. - С. 66.

го имущества. Представленный К. договор аренды, заключенный в период брака сроком на 47 лет между С. (арендатор) и ОАО (арендодатель) на передачу арендатору в срочное возмездное владение дачного помещения, вопреки утверждениям К. о том, что после расторжения брака с С. право аренды данного объекта с учетом произведенных супругами неотъемлемых улучшений и всего находящегося в нем совместно нажитого дорогостоящего имущества осталось у С., не опровергает выводы о лишении С. при исполнении условий брачного договора права собственности на имущество, нажитое супругами в период брака, поскольку аренда является одной из разновидностей имущественного права, относящегося к общей совместной собственности супругов, не переходящего согласно условиям брачного договора к истцу. Исходя из того, что супруги не имели в совместной собственности имущества, право на которое по условиям брачного договора не перешло или не должно перейти к К., суд пришел к выводу о лишении С. после расторжения брака всего совместно нажитого имущества¹.

По другому делу суд отказал в признании брачного договора недействительным, поскольку не были представлены доказательства того, что один из супругов поставлен условиями договора в крайне неблагоприятное положение; несоразмерность выделенного каждому из супругов имущества сама по себе не является основанием для признания договора недействительным.

Так, в Определении Верховного Суда РФ №18-КГ16-10 от 24 мая 2016 г., указывается, что «согласно удостоверенному нотариусом брачному договору любое недвижимое имущество, которые супруги Н. и А. предполагают приобрести как в период брака, так и в случае его расторжения, признается собственностью того супруга, на чье имя приобретает недвижимость. Договором установлено, что приобретенная в период брака квартира переходит в исключительную собственность Н. А. права на квартиру не имеет, также не требуется его согласия на ее отчуждение. Все имущественные права и обязанности супру-

¹ Определение Верховного Суда РФ №5-КГ16-174 от 20 декабря 2016 г. // СПС Консультант Плюс: Судебная практика.

гов, приобретенные ими как в период брака, так и в случае его расторжения, признаются собственностью того супруга, на чье имя приобретено имущество. Приобретенные в период брака автомобиль и гаражный бокс переходят в собственность А.

Суд первой инстанции пришел к выводу о том, что брачный договор соответствует закону, а доказательств того, что его условиями А. поставлен в крайне неблагоприятное положение, не представлено, ссылка А. на несоразмерный раздел имущества несостоятельна, поскольку возможность отступления от равенства долей посредством заключения брачного договора предусмотрена законом, а несоразмерность выделенного каждому из супругов имущества сама по себе не является основанием для признания договора недействительным.

Апелляционная инстанция исходила из того, что спорная квартира приобреталась за счет денежных средств, полученных по кредитным договорам, по которым А. выступает поручителем и в период брака погашал задолженность, поэтому передача квартиры по условиям брачного договора в собственность Н. полностью лишает А. права на имущество, нажитое в период брака. Также признала необоснованной ссылку на наличие у А. в собственности квартиры, поскольку она была приватизирована им и продана, а часть денег от ее продажи пошла в уплату за спорную квартиру. То обстоятельство, что А. по брачному договору остался автомобиль и гараж, по мнению суда, не может служить доказательством, что брачным договором он не поставлен в крайне неблагоприятное положение.

Судом отмечено, что стороны распределили между собой имущество таким образом, что А. передано в собственность и недвижимое (гараж), и движимое (машина) имущество, при этом в собственность Н. перешла не только спорная квартира, но и обязательство по погашению кредита. Существенная диспропорция в распределении между супругами имущества, нажитого в период брака, и имущественных обязанностей супругов в связи с передачей каждому из них конкретного вида имущества отсутствовала.

Суд апелляционной инстанции не принял во внимание обстоятельства

обременения залогом банка спорной квартиры, а также обстоятельства исполнения обязательств по погашению кредитного договора Н. в период брака и принятие ею согласно брачному договору обязательства по погашению кредита в дальнейшем. Кроме того, по мнению суда, не учтено, что А. на праве собственности принадлежала квартира, которая была продана им по договору купли-продажи. Доказательств того, что часть средств от продажи этой квартиры была направлена им в погашение кредита за спорную квартиру, не имеется. Кроме того, квартира была продана А. спустя более года с момента заключения брачного договора и после прекращения брака с Н. Позже А. продал принадлежащий ему по брачному договору гаражный бокс. Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ отменила апелляционное определение, оставив в силе решение суда первой инстанции¹.

По другому делу, «З.Е. обратилась с иском к А.З. и А.Р. о признании прекратившими право пользования жилым помещением и снятии с регистрационного учета, указывая, что согласно брачному договору, заключенному между истцом и А.З., истцу принадлежала на праве долевой собственности 1/2 доли квартиры. 08.12.2014 брак между З.Е. и А.З. прекращен. А.З. выехал из квартиры, вывез личные вещи, однако с регистрационного учета не снялся.

А.З. обратился со встречным иском к З.Е. о признании брачного договора недействительным в связи с тем, что 1/2 доли приобретена истцом в период брака за счет общих денежных средств, в период брака никакого иного недвижимого имущества нажито не было, недвижимого имущества, находящегося в личной собственности, он не имеет, и с учетом сложившейся ситуации брачный договор лишает его права на раздел в равных долях имущества, нажитого в период брака. З.Е. является собственником квартиры на основании договора передачи квартиры в собственность от 14.04.1992 (1/2 доли) и на основании договора купли-продажи 1/2 доли в праве собственности на квартиру от 09.12.2002. 03.12.2002 между З.Е. и А.З. был заключен брачный договор. Супруги догово-

¹ Определение Верховного Суда РФ №18-КГ16-10 от 24 мая 2016 г. // СПС Консультант Плюс: Судебная практика.

рились, что в отношении 1/2 доли квартиры, которая будет приобретена З.Е. у ее отца, с момента государственной регистрации соответствующего договора и перехода права собственности по нему будет установлен режим личной собственности З.Е. 09.12.2002 между З.Е. и З.В. был заключен договор купли-продажи 1/2 доли квартиры.

Разрешая встречный иск А.З., суд исходил из того, что в силу ст. 421 ГК РФ граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена ГК РФ, законом или добровольно принятым обязательством. Стороны могут заключить договор, как предусмотренный, так и не предусмотренный законом или иными правовыми актами. Условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами. Суд пришел к выводу о том, что брачный договор не содержит условий, которые ставят истца в крайне неблагоприятное положение или противоречат основным началам семейного законодательства¹.

Следует отметить, что долг по кредиту, на средства которого приобретено имущество, переходящее по брачному договору одному из супругов, не подлежит взысканию со второго супруга².

Отдельного внимания заслуживает следующее дело, по которому суд отказал в иске о взыскании уплаченных платежей по ипотечному кредитному договору, поскольку истец не представил доказательств того, что средства по заключенным им кредитным договорам были потрачены на нужды семьи, а также что спорный автомобиль был приобретен в общую совместную собственность за счет кредитных средств. В суде было установлено, что в период брака сторонами приобретена квартира за счет собственных и кредитных средств, предоставленных банком по кредитному договору. После расторжения брака, в пери-

¹ Апелляционное определение Московского городского суда по делу №33-995 от 12 января 2017 г. // СПС Консультант Плюс: Судебная практика.

² Карасева С.Ю. Обзор практики рассмотрения судами дел, связанных с брачным договором (2016 - 2017 гг.) // СПС Консультант Плюс. 2017.

од с 01.01.2014 по 26.09.2016, платежи по ипотечному кредиту осуществлялись только О. В связи с тем, что обязательства по кредитному договору являются общим долгом сторон, О. просил взыскать с Н. уплаченные истцом платежи по ипотечному кредитному договору.

27.06.2007 между Н. и О. заключен брачный договор, удостоверенный нотариусом. Согласно договору квартира (и имущественные права на нее), которая будет приобретаться в период брака после заключения договора на имя О., будет являться исключительно собственностью О.

03.08.2008 О. по договору купли-продажи приобретена в собственность квартира, в том числе за счет кредитных средств, представленных по кредитному договору от 26.09.2007 и дополнительному соглашению к нему от 29.02.2008, заключенным О. с банком.

В период с 01.01.2014 до 29.06.2016 О. по кредитному договору и дополнительному соглашению к нему выплачена часть основного долга и процентов.

Суд первой инстанции отказал в иске О., руководствуясь ст. ст. 33, 40 - 43 СК РФ, ст. 307 ГК РФ, исходя из брачного договора, согласно которому квартира является личной собственностью О., и пришел к выводу, что обязательства по кредитному договору, соответственно, являются личными обязательствами (долгом) О. Отказывая О. в признании совместно нажитым в период брака долга по кредитному договору от 24.10.2013 и о взыскании с Н. денежных средств, выплаченных О. по данному договору, руководствуясь ст. ст. 39, 45 СК РФ, суд исходил из того, что О. не представлено доказательств возникновения обязательств по этому кредитному договору по инициативе О. и Н. в интересах семьи либо что все заемные денежные средства были использованы на нужды семьи.

В силу пп. 1 ч. 1 ст. 10 Федерального закона от 29.12.2006 №256-ФЗ "О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей" средства (часть средств) материнского (семейного) капитала в соответствии с заявлением о распоряжении могут направляться на приобретение (строительство) жилого помещения, осуществляемое гражданами посредством соверше-

ния любых не противоречащих закону сделок и участия в обязательствах (включая участие в жилищных, жилищно-строительных и жилищных накопительных кооперативах), путем безналичного перечисления указанных средств организации, осуществляющей отчуждение (строительство) приобретаемого (строящегося) жилого помещения, либо физическому лицу, осуществляющему отчуждение приобретаемого жилого помещения, либо организации, в том числе кредитной, предоставившей по кредитному договору (договору займа) денежные средства на указанные цели.

Суд отметил, что само по себе использование средств материнского капитала в счет частичного погашения основного долга и процентов по кредитному договору на приобретение квартиры не изменяет режим личной собственности О. на квартиру, установленный брачным договором.

Судебная коллегия отклонила довод о том, что не может быть применена к правоотношениям, возникшим при разделе имущества супругов, ст. 45 СК РФ, поскольку эта статья предполагает ответственность супругов по обязательствам перед третьими лицами, а не между собой. В соответствии с ч. 1 ст. 45 СК РФ по обязательствам одного из супругов взыскание может быть обращено лишь на имущество этого супруга. Согласно ч. 2 ст. 45 СК РФ взыскание обращается на общее имущество супругов по общим обязательствам супругов, а также по обязательствам одного из супругов, если судом установлено, что все полученное по обязательствам одним из супругов было использовано на нужды семьи. При недостаточности этого имущества супруги несут по указанным обязательствам солидарную ответственность имуществом каждого из них. О. не представлено доказательств того, что средства по заключенным им кредитным договорам были потрачены на нужды семьи¹.

Санкт-Петербургский городской суд в Апелляционном определении №33-21888/2016 указал, что «в силу заключенного между супругами брачного договора эта квартира не может быть признана общей совместной собственностью».

¹ Апелляционное определение Новосибирского областного суда по делу №33-3956/2017 от 25 апреля 2017 г. // СПС Консультант Плюс: Судебная практика.

стью супругов, даже если будет установлено, что во время брака за счет общего имущества супругов или личного имущества другого супруга были произведены вложения, значительно увеличивающие стоимость этого имущества (ремонт, достройка и пр.). Расходы на неотделимые улучшения, сделанные во время брака, возмещению не подлежат как во время брака, так и в случае его расторжения. Все остальное движимое и недвижимое имущество, приобретенное в период брака на имя одного из супругов, будет являться их общей совместной собственностью. Брачный договор судом не оспорен и не признан недействительным. В связи с этим, суд пришел к обоснованному выводу о том, что, поскольку в соответствии с брачным договором спорная квартира не может быть признана совместной собственностью супругов, она не может быть включена в наследственную массу после смерти М»¹.

Следующим договором, регламентирующим имущественные отношения между супругами является соглашение об определении долей - это договор между супругами, который опосредует переход имущества из совместной собственности супругов в их долевую собственность. Соглашение об определении долей не предполагает передачу имущества между супругами. Супруги лишь устанавливают конкретный размер своих долей в определенном имуществе.

Соглашение о разделе общего имущества супругов - это договор между супругами, по которому все или часть их общего имущества из совместной или долевой собственности переходит в их личную (индивидуальную) собственность.

В отличие от брачного договора, которым супруги вправе изменить законный режим на режим долевой или раздельной собственности, соглашения об определении долей и о разделе имущества законный режим не изменяют². Данные соглашения могут определять судьбу только того имущества, которое уже нажито в период брака и указано в этих соглашениях. При раздельном ре-

¹ Апелляционное определение Санкт-Петербургского городского суда №33-21888/2016 // СПС Консультант Плюс: Судебная практика.

² Полозов В.Н., Ионова Е.В. О соотношении понятий брачного договора и соглашения о разделе общего имущества супругов // Юрист. - 2002. - №11. - С. 24.

жиме, установленном в брачном договоре, имущество изначально поступает в индивидуальную собственность того супруга, который его приобрел, и данный режим действует в отношении как нажитого, так и будущего имущества. При этом брачный договор может помимо установления имущественного режима также включать в себя условия об определении долей и о разделе общего имущества супругов.

Соглашение об определении долей и соглашение о разделе общего имущества различаются по своему предмету и по форме сделки. Так, согласно п. 1 ст. 254 ГК РФ раздел общего имущества между участниками совместной собственности, а также выдел доли одного из них могут быть осуществлены после предварительного определения доли каждого из участников в праве на общее имущество. Если предметом соглашения об определении долей является только закрепление их размера в долевом (1/2 и т.д.) или процентном (50%) исчислении на конкретное имущество, то соглашение о разделе имущества включает в себя как предварительное определение долей (1-й этап), так и собственно раздел имущества в натуре (2-й этап). При этом для заключения соглашения о разделе имущества не требуется обязательного предварительного оформления отдельного соглашения об определении долей, поскольку соглашение о разделе имущества одновременно включает в себя и условия о размере долей, которые разделяются между супругами¹.

Следует отметить, что для соглашения об определении долей в общем имуществе супругов специальные требования к форме законом не установлены, поэтому действует общее правило подп. 2 п. 1 ст. 161 ГК РФ, согласно которому сделки граждан между собой на сумму, превышающую 10 000 рублей, должны совершаться в простой письменной форме. Определение долей в недвижимом имуществе требует дальнейшей государственной регистрации прав супругов на образованные доли в недвижимости (ст. 131 ГК РФ).

¹ Савельев Д.Б. Соглашения в семейной сфере. Учебное пособие. - М.: Проспект, 2017. - С. 54.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В результате проведенного магистерского диссертационного исследования правового режима недвижимого имущества супругов мы пришли к следующим выводам:

1. Российский законодатель, оперируя термином недвижимость, в ГК РФ, использует в качестве его синонима два правовых понятия: 1) недвижимая вещь; 2) недвижимое имущество. На наш взгляд, все эти понятия несут различную смысловую нагрузку, и их не стоит отождествлять. Мы склонны полагать, что в результате анализа содержания понятия недвижимость в российском праве не уделяется должного внимания соотношению базовых понятий имущество и вещь. Употребление при определении недвижимости наряду с категорией "вещь" термина "имущество", позволяет характеризовать данную правовую конструкцию не только как объект, имеющий материальную оболочку (вещь), но и как совокупность соответствующих прав, что в большей степени позволяет удовлетворять имущественные интересы супругов.

Результаты проведенного исследования содержания базового понятия «недвижимое имущество» позволили нам сформулировать частное определение применительно к теме настоящего магистерского диссертационного исследования. Так, под недвижимым имуществом супругов следует понимать, территорию с находящимися на ней природными ресурсами (почвой, водой и др.), а также зданиями и сооружениями и др. объектами гражданских прав, предусмотренными п. 1 ст. 130 ГК РФ, принадлежащую супругам на праве общей собственности.

2. Конструкция ст. 130 ГК РФ позволила нам разделить все объекты недвижимости условно на две группы:

К первой группе относится недвижимое имущество, перечисленное в части 1 пункта 1 ст. 130 ГК РФ: имущество, прочно связанное с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. В эту группу входят объекты, которые не только по своему статусу,

но и по своей природе являются недвижимостью. Объекты данной группы можно также условно разделить еще на две подгруппы: объекты природного происхождения (земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты, леса, многолетние насаждения, вовлекаемые в хозяйственную деятельность) и объекты, созданные искусственно, но которые прочно связаны с землей. Среди последних также следует выделить предприятие как имущественный комплекс и объект недвижимости, а также здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, которые также признаются отдельными объектами недвижимости, права на которые подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ними" от 21 июля 1997 г.

Вторую группу недвижимого имущества в соответствии с частью 2 пункта 1 ст. 130 ГК РФ составляют подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Следует отметить, что в общей собственности супругов могут находиться различные виды недвижимого имущества, за исключением тех объектов недвижимости, которые в соответствии с законом не могут принадлежать супругам на праве общей собственности (космические корабли, спутники, воздушные и морские суда, за отдельным их исключением, недра и т.д.). В связи с этим предлагается дополнить п. 1 ст. 256 ГК РФ, изложив его в следующей редакции:

«1. Имущество, нажитое супругами во время брака, является их совместной собственностью, если договором между ними не установлен иной режим этого имущества. В общей совместной собственности супругов может находиться любое недвижимое имущество, за исключением отдельных его видов, которое в соответствии с законом не может им принадлежать».

3. Правовой режим недвижимого имущества супругов, представляет собой взаимосвязанную между собой систему правовых норм, содержащих специальные правила, отражающих специфику обращения недвижимости в вещных и обязательственных правоотношениях с участием супругов. Правовой ре-

жим недвижимого имущества супругов формируется в результате комплексного воздействия норм различных отраслей права и включает в себя совокупность правовых режимов земельных участков, жилых и нежилых помещений, зданий, строений, сооружений, имущественных комплексов, предприятий и иных объектов недвижимости.

4. В соответствии, со ст. 37 СК РФ, имущество каждого из супругов может быть признано судом их совместной собственностью, если будет установлено, что в период брака за счет общего имущества супругов или имущества каждого из супругов либо труда одного из супругов были произведены вложения, значительно увеличивающие стоимость этого имущества (капитальный ремонт, реконструкция, переоборудование и другие). Такое положение видится нам не совсем удачным. Во-первых, в таких случаях стоимость реконструированного объекта должна определяться исходя из рыночной стоимости недвижимого имущества. Во-вторых, считаем целесообразным ограничить сферу действия данной статьи правилом, согласно которому в тех случаях, когда супруг - собственник добрачного имущества, возражает против включения улучшенного имущества в состав общего и у него есть реальная возможность выплатить денежную компенсацию произведенных улучшений, то вместо раздела такого имущества в пользу другого супруга должна быть взыскана денежная компенсация стоимости улучшений, приходящихся на его долю.

5. Законный режим совместной собственности распространяется только на то недвижимое имущество супругов, которое нажито ими в период брака (п. 1 ст. 34 СК РФ). Недвижимость, принадлежащая супругу до вступления в брак, остается в его индивидуальной собственности. Недвижимое имущество, нажитое в период брака, может быть приобретено на доходы любого из супругов. К таковым относятся: доходы от предпринимательской деятельности; доходы от трудовой деятельности; доходы от использования результатов интеллектуальной деятельности (авторские гонорары, патентные платежи и т.п.); пенсии, пособия, а также иные денежные выплаты, не имеющие специального целевого назначения.

Не будут являться общими доходы, а также недвижимое имущество, приобретенные на эти средства: выплаты, полученные супругом в период брака, но имеющие специальное целевое назначение (суммы материальной помощи, суммы, выплаченные в возмещение вреда здоровью, средства материнского капитала и т.п. - п. 2 ст. 34 СК РФ); недвижимое имущество, принадлежащее каждому из супругов до вступления в брак (п. 1 ст. 36 СК РФ), а также денежные суммы, вырученные одним из супругов от продажи своего личного имущества. Приобретенное на эти денежные средства недвижимое имущество, хоть и в период брака, будет являться индивидуальной собственностью супруга. Такое имущество нельзя рассматривать как нажитое в период брака. Соответствующая позиция Верховного Суда РФ отражена в п. 15 Постановления Пленума №15 "О применении судами законодательства при рассмотрении дел о расторжении брака" от 5 ноября 1998 г.; недвижимое имущество, полученное одним из супругов во время брака в дар, в порядке наследования или по иным безвозмездным сделкам (п. 1 ст. 36 СК РФ). К личному имуществу супруга, полученному по безвозмездной сделке, например, будет относиться квартира, полученная в собственность в порядке бесплатной приватизации;

б. Основанием возникновения договорного режима на недвижимость супругов выступают соглашения, регламентирующие имущественные взаимоотношения в семейной сфере: брачный договор, договор о разделе супружеского имущества.

Условия о правовом режиме недвижимого имущества супругов, относятся к разряду особо значимых, отражающие специфику брачного договора. Так, брачным договором супруги могут сохранить законный режим недвижимого имущества, нажитого в период брака, т.е. оставить его принадлежащим на праве совместной собственности. Аналогичные последствия будет иметь просто умолчание в брачном договоре об изменении имущественного режима, если супруги решили не менять брачным договором законный режим, а урегулировать иные свои имущественные отношения. Возможно изменение брачным договором режима этого имущества на долевую или раздельную собственность. В

отличие от соглашения о разделе имущества, которым делится конкретное уже нажитое имущество, а вновь нажитое имущество по-прежнему поступает в совместную собственность, режим брачного договора распространяется и на будущее имущество супругов, которое еще не нажито.

Супруги также могут установить в брачном договоре смешанный режим, т.е. сочетание режимов совместной, долевой и раздельной собственности на недвижимое имущество. Критерии отнесения того или иного имущества к определенному режиму могут быть самыми разными: прямое указание конкретного недвижимого имущества в брачном договоре, разграничение по отдельным видам (земельные участки, жилые помещения и т.п.), по времени приобретения (например, до заключения брачного договора и после, до рождения ребенка и после и т.д.) и любые иные критерии, позволяющие точно и определенно разграничить недвижимое имущество. Одним из разумных универсальных вариантов установления имущественного режима в брачном договоре будет режим раздельной собственности на недвижимое имущество и сохранение режима совместной собственности на прочее имущество.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

Нормативные правовые акты

Нормативные правовые акты Российской Федерации

1. Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 №6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // Собрание законодательства РФ. - 2014. - №31. - Ст. 4398.
2. Водный кодекс РФ (в ред. от 29.07.2017) // Собрание законодательства РФ. - 2006. - №23. - Ст. 2381.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 г. №51-ФЗ (в ред. от 29.07.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 06.08.2017) // Собрание законодательства Российской Федерации. - 1994. - №32. - Ст. 3301.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 26 января 1996 г. №14-ФЗ (в ред. от 28.03.2017) // Собрание законодательства Российской Федерации. - 1996. - №5. - Ст. 410.
5. Жилищный кодекс РФ от 29 декабря 2004 г. (в ред. от 29.07.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 10.08.2017) // Собрание законодательства Российской Федерации. - 2004. - №1. - Ст. 14.
6. Земельный кодекс Российской Федерации №136-ФЗ от 25 октября 2001 г. (ред. от 29.07.2017) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.11.2017) // Собрание законодательства РФ. - 2001. - № 44. - Ст.4147.
7. Лесной кодекс РФ (в ред. от 01.07.2017) // Собрание законодательства РФ. - 2006. - №50. - Ст. 5278.
8. Семейный кодекс Российской Федерации (в ред. от 14.11.2017) // Собрание законодательства РФ. - 1996. - №1. - Ст. 16.

9. Федеральный закон №101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" от 24 июля 2002 г. (ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) // Собрание законодательства РФ. - 2002. - №30. - Ст. 3018.

10. Федеральный закон №122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ними" от 21 июля 1997 г. (в ред. от 03.07.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017) // Собрание законодательства РФ. - 1997. - №30. - Ст. 3594.

11. Закон РФ №2395-1 "О недрах" от 21 февраля 1992 г. (в ред. от 30.09.2017) // Собрание законодательства РФ. - 1995. - №10. - Ст. 823.

Судебные акты

12. Апелляционное определение Московского областного суда по делу № 33-25573/2012 от 31 января 2013 г. // СПС Консультант Плюс: Судебная практика.

13. Информационное письмо Президиума ВАС РФ №53 "О государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений" от 1 июня 2000 г. // Вестник ВАС РФ. - 2000. - №7.

14. Определение Арбитражного суда Тамбовской области по делу № А64-7280/2013 от 29 октября 2014 г. // СПС Консультант Плюс: Судебная практика.

15. Определение Ленинградского областного суда №33-5237/2013 от 28 ноября 2013 г. // СПС Консультант Плюс: Судебная практика.

16. Определение Верховного Суда РФ №35-КГ13-4 от 26 ноября 2013 г. // СПС Консультант Плюс: Судебная практика.

17. Определение Верховного Суда РФ №83-В11-5 от 8 ноября 2011 г. // СПС Консультант Плюс: Судебная практика.

18. Постановление Пленума Верховного Суда РФ №15 "О применении судами законодательства при рассмотрении дел о расторжении брака" от 5 ноября 1998 г. // Бюллетень Верховного Суда РФ. - 1999. - №1.

19. Постановление Пленума Верховного Суда РФ №6, Пленума ВАС РФ №8 "О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" от 1 июля 1996 г. (в ред. от 24.03.2016) // Вестник ВАС РФ. - 1996. - № 9. - С. 5 - 20.

20. Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда по делу № А32-33007/2015 от 18 ноября 2016 г. // СПС Консультант Плюс: Судебная практика.

21. Постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда по делу № А32-11678/2016 от 13 октября 2016 г. // СПС Консультант Плюс: Судебная практика.

22. Постановление Девятнадцатого арбитражного апелляционного суда по делу № А64-4831/2015 от 10 февраля 2016 г. // СПС Консультант Плюс: Судебная практика.

23. Решение Арбитражного суда Волгоградской области по делу № А12-25548/2013 от 6 декабря 2013 г. // СПС Консультант Плюс: Судебная практика.

**Учебники, учебные пособия, монографии и статьи из периодических
и продолжающихся изданий**

24. Абрамова М.В. К вопросу о понятии недвижимого имущества // Юрист. - 2003. - №4. - С.23.

25. Аверченко Н.Н. Понятие и признаки вещи как объекта гражданских прав // Журнал российского права. - 2004. - №5. - С. 86.

26. Алексеев В.А. Самовольная постройка и виды недвижимого имущества // Гражданское право. - 2012. - №6. - С. 17 - 21.

27. Алексеев С. С. Общая теория права: в 2 т. - М., 1981. - Т. 1. - С. 294.

28. Алиев Т.Т. Государственная регистрация как способ защиты прав участников арендных отношений по договору аренды здания или сооружения // Современное право. - 2012. - №12. - С. 73.

29. Альбиков И.Р. Общие положения правового регулирования совместной собственности супругов // Семейное и жилищное право. - 2012. - №3. - С. 3.
30. Анохин В.С. Отчуждение земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности // Арбитражная практика. - 2008. - №12. - С. 23.
31. Антокольская М.В. Семейное право: Учебник. - М., 2010. - С. 172.
32. Бабкин С.А. Основные начала организации оборота недвижимости. - М., 2001. - С.59.
33. Балабанов И.Т. Операции с недвижимостью. - М.: Финансы и статистика, 1996. - С. 13 - 14.
34. Бартошек М. Римское право: Понятия, термины, определения / Пер. с чешск. - М.: Юридическая литература, 1989. - С.274.
35. Болтанова Е.С. Операции с недвижимостью: купля-продажа, дарение, наследование, налогообложение. Ростов-н/Д., 2002.
36. Витрянский В.В. Договор аренды и его виды: прокат, фрахтование на время, аренда зданий, сооружений и предприятий, лизинг. - М., 1999. - С. 182 - 183.
37. Витрянский В.В. Пути совершенствования законодательства о недвижимом имуществе // Хозяйство и право. - 2003. - №6. - С. 9.
38. Власова М.Г. О правах покупателя здания, строения, сооружения на земельный участок: проблемы реализации принципа единства судьбы земельного участка и прочно связанных с ним объектов. // Арбитражные споры. - 2007. - №3. - С. 108.
39. Галиева Р. Субъекты и объекты земельных прав. // Российская юстиция. - 2002. - №10. - С.37.
40. Германов А.В. Земельный участок в системе вещных прав. - М.: Статут, 2011. - С. 32.
41. Гойхбарг А.Г. Основы частного имущественного права. - М, 1924. - С.79.

42. Гордейчик А.В. Земля как объект гражданских прав в соответствии с земельным кодексом Российской Федерации // Экономический лабиринт. - 2003. - № 11. - С.19.
43. Горемыкин В.А. Рынок недвижимости. - М.: МЭГУ, 1994. - С. 213.
44. Гражданское и торговое право зарубежных государств: Учебник. Отв. ред. Е.А.Васильев, А.С.Комаров. 4- е изд. В 2-х т. Т.1.- М., 2004. - С.317.
45. Гражданское право: Учебник. Ч.1 / Под ред. А.П. Сергеева, Ю. К. Толстого. - М., 1997. - С.205.
46. Гражданское право: Учебник: В 2 т. Т.1 / Отв. ред. Е.А. Суханов. - М.: Бек, 1998. - С.297.
47. Гришаев С.П. Все о недвижимости: Учеб. пособие. - М., 1999. - С. 10.
48. Гришаев С.П. Новые тенденции в правовом регулировании земельных участков как объектов права собственности // СПС Консультант Плюс. 2011.
49. Гумаров И. Понятие вещи в современном гражданском праве России // Хозяйство и право. - 2000. - №3. - С. 78.
50. Де ла Морандьер Л.Жюлио. Гражданское право Франции. - М., 1958. - С. 241.
51. Дождев Д.В. Римское частное право: Учебник для вузов / Под ред. В.С. Нерсесянца. - М.: Норма, 1997. - С.325.
52. Ерш А. Здания и сооружения как предмет договора аренды // Вестник ВАС РФ. - 2000. - № 8. - С.37.
53. Жамен С, Лакур Л. Торговое право. - М, 1993. - С. 45.
54. Жариков Ю.Г., Масевич М.Г., Недвижимое имущество: правовое регулирование: Научно-практическое пособие. М., 1997.
55. Жигачев А.В. Строительство здания, строения, сооружения на нескольких смежных земельных участках // СПС КонсультантПлюс. 2013.
56. Звеков В.П. Международное частное право: Курс лекций - М.: Норма, 2001. - С.29.
57. Земельное право России: Практикум, законодательство / Под ред. Н.Н. Осокина. - М., 1993. - С. 13.

58. Иванов А.А. Права на землю в Российской Федерации: Понятие и система. // Правоведение.- 1992. - № 3. - С.16.
59. Иващенко С.Б. Движимое и недвижимое имущество, критерии разграничения // Вопросы совершенствования правоохранительной деятельности органов внутренних дел. Ч. 1. - М., 1997. - С. 103.
60. Исрафилов И. Аренда нежилых помещений // Хозяйство и право. - 1997. - № 10. - С. 113.
61. Кассо Л.А. Русское поземельное право. - М., 1906. - С. 1.
62. Киндеева Е.А. Государственная регистрация прав на объекты незавершенного строительства // Правовое регулирование рынка недвижимости. - 2001. - №1 (6). - С. 88.
63. Козырь О.М. Недвижимость в новом ГК России // ГК России. Проблемы, теория, практика / Под ред. А.Л. Маковского. - М.: Межд. центр фин.-эк. развития, 1998.
64. Комментарий к земельному законодательству Российской Федерации. / Под ред. М.В. Бархатова. - М., 2002, - С. 69.
65. Крассов О.И. Земельное право. - М., 2000. - С.76.
66. Крассов О.И. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации. - М., Юристъ, 2002. - С. 32.
67. Круглова О.Б. Предмет договора аренды зданий и сооружений // Юридический аналитический журнал. - 2002. - №1 (2). - С.72.
68. Лапач В.А. Что такое объекты гражданских прав, или "феномен кубка Кремля" // Законодательство. - 2002. - №5. - С.25.
69. Лозовская С.О. О залоге недвижимого имущества (ипотеке) // Законы России: опыт, анализ, практика. - 2012. - №5. - С. 42.
70. Маттеи У., Суханов Е.А. Основные положения права собственности. - М.: Юристъ, 1999. - С. 334.
71. Матузов Н.И., Малько А.В. Правовые режимы: вопросы теории и практики // Правоведение. - 1996. - № 1. - С.16.

72. Мейер Д.И. Русское гражданское право: В 2 ч. Ч.1. По изд. 1902 г. - М.: Статут, 1997. - С.139.

73. Минаева А.А. Понятие "правовой режим земель" и его значение в земельном праве // Вестник Московского университета. - 2003. - №6. - С. 99.

74. Мун О. Проблемы приватизации земельных участков из состава категории земель сельскохозяйственного назначения // Жилищное право. - 2013. - №2. - С. 19.

75. Невзгодина Е.Л. Соглашение о разделе имущества и брачный договор // Вестник Омского университета. Сер. "Право". - 2012. - №1. - С. 66.

76. Ожегов С.И. Словарь русского языка / Под ред. Н.Ю. Шведовой. - М.: Русский язык, 1984. - С. 707.

77. Основные институты гражданского права зарубежных стран. Сравнительно-правовое исследование / Авилов Г.Е., Вильданова М.М., Гайдаенко Н.И., Залесский В.В., и др.; Редкол.: Булошников М.Я., Залесский В.В. (Гл. ред.), Касаткина Н.М., Петухов В.Н., Сакович О.М. - М.: Норма, 2000. - С. 222.

78. Полозов В.Н., Ионова Е.В. О соотношении понятий брачного договора и соглашения о разделе общего имущества супругов // Юрист. - 2002. - №11. - С. 24.

79. Пути развития земельного законодательства Российской Федерации (материалы «круглого стола») (Подгот. О.В. Кармышевой) // Государство и право. - 1999. - № 1. - С.52.

80. Пухан И., Поленак-Акимовская М. Римское право: Базовый учебник / Пер. с макед.; Под ред. В.А. Томсинова. - М.: Зерцало, 2000. - С.136.

81. Савельев Д.Б. Соглашения в семейной сфере. Учебное пособие. - М.: Проспект, 2017. - С. 20.

82. Семейное право: Учебник / Под ред. П.В. Крашенинникова. - М., 2008. - С. 111.

83. Сенчищев В.И. Объект гражданского правоотношения. Актуальные вопросы гражданского права / Под ред. М.И. Брагинского. - М., 1998. - С. 142.

84. Скворцов О.Ю. Понятие недвижимости в гражданском праве // Правоведение. - 2001. - №1. - С.57.
85. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве: Учебно-практическое пособие. 2-е изд. - М., 2000. - С. 224.
86. Степанов С.А. Недвижимое имущество в гражданском праве. - М., 2004. - С.24.
87. Тархов В.А. Имущественные отношения супругов // Ленинские идеи и новое законодательство о браке и семье. - Саратов, 1969.
88. Теория государства и права: учебник для вузов / под ред. проф. В.М. Корельского и В.Д. Перевалова. 2-е изд., изм. и доп. - М., 2000. - С. 272.
89. Тихомиров М.Ю. Земельные участки: новые правила образования и изменения границ. 2-е изд., перераб. и доп. - М.: Изд-во Тихомирова М.Ю., 2014. - С. 45.
90. Трубецкой Е.Н. Энциклопедия права. - СПб.: Юридический институт, 1998. - С.145.
91. Тужилова-Орданская Е.М. Понятие и особенности недвижимости как объекта гражданских прав по Гражданскому кодексу РФ // Журнал российского права. - 2004. - №6. - С. 89.
92. Черных А.В. Залог недвижимости в российском праве. - М., 1995. - С.56.
93. Чефранова Е.А. Имущественные отношения в российской семье. М., 1997.
94. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права (по изд. 1907 г.). - М.: Спарк, 1995. - С. 95.
95. Щенникова Л.В. Вещные права в гражданском праве России. - М.: БЕК, 1986. - С.3.
96. Щенникова Л.В. Гражданско-правовая наука о национализации // Вестник Пермского университета. - 2012. - №4. - С. 179.
97. Энциклопедический словарь Товарищества "Братья А. и И. Гранат и Ко". - М.: Изд-во т-ва "Бр. А. и И. Гранат и Ко", 1995. - Т. X. - С.20.

Диссертации и авторефераты

98. Болтанова Е.С. Договор купли - продажи недвижимости. Автореферат дисс. ... к.ю.н.. - Томск, 2000. - С. 13.

99. Ельникова Е.В. Гражданско-правовой оборот земельных участков под строениями в России: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. - Волгоград, 2006. - С. 13.

100. Лавров Ю.Н. Имущественные правоотношения супругов в России: Дис. ... канд. юрид. наук. - СПб., 2002. - С. 61.

101. Никитина Е.Н. Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения: Автореферат диссертации на соискание ученой степени канд. юрид. наук. - М., МГЮА, 2001. - С.4.

102. Ротенберг И.А. Недвижимое имущество как объект гражданских прав. Дис. ... канд юрид. наук. - СПб, 2005. - С. 49.

103. Чередникова М.В. Право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком в системе вещных прав: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. - Екатеринбург, 2005. - С. 23.

104. Чубаров В.В. Проблемы правового регулирования недвижимого имущества: Автореф. дис. ... д-ра юрид. наук. - М., 2006. - С. 89.