

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

Красовская Анна Викторовна

**ПОНЯТИЕ И ВИДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ПО
ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВУ РОССИИ**

Магистерская диссертация

**Направление подготовки
40.04.01 Юриспруденция,
программа «Гражданское право, семейное право, международное
частное право»**

Научный руководитель:
Доцент кафедры гражданского права
и процесса Юридического института
НИУ «БелГУ», к.ю.н., доцент
Цуканова Е.Ю.

Рецензент:
Доцент кафедры гражданского права
и процесса юридического факультета
БУКЭП, к.ю.н., доцент
Воронова О.Н.

Белгород 2017

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ	3
ГЛАВА 1. ПОНЯТИЕ И ПРИЗНАКИ НЕДВИЖИМОСТИ	12
§1. Развитие понятия "недвижимость" в отечественном законодательстве ...	12
§2. Юридические признаки недвижимых вещей в современном гражданском праве	21
§3. Эволюция правового регулирования учета недвижимости в России.....	35
ГЛАВА II ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОГО СТАТУСА НЕКОТОРЫХ ВИДОВ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	50
§1. Реализация модели единого объекта недвижимости	50
в российском гражданском обороте.....	50
§2. Проблемы правовой квалификации автомобильных дорог.....	59
как объектов недвижимости и охраны земель при их размещении.....	59
§3. Машино-место как новый объект недвижимости.....	68
в гражданском праве Российской Федерации	68
§4. Особенности объекта электросетевого хозяйства	78
как объекта недвижимости.....	78
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	88
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	95

ВВЕДЕНИЕ

Недвижимость всегда имела одно из самых важных значений, как для отдельно взятого лица, так и для общества в целом. Со времен Рима объекты недвижимости подчинялись особому правовому режиму, заключающемуся в том числе в специальном порядке приобретения права собственности на такие объекты. Современное законодательство также устанавливает для объектов недвижимого имущества специальный правовой режим, основными особенностями которого являются необходимость государственной регистрации прав и сделок с недвижимостью, специальный срок приобретательной давности, специальный порядок признания права собственности на бесхозяйную недвижимую вещь и др. Вместе с тем правовое положение каждого из видов объектов недвижимого имущества: участков недр, земельных участков, зданий, сооружений, имеет свои особенности, присущие только данному виду объектов. Специфическое положение недвижимости в ряду иных объектов гражданского оборота во многом определяет содержание материально-правовых норм национального законодательства, устанавливающих более сложный порядок приобретения права собственности на недвижимое имущество (по сравнению с правовой регламентацией оборота большинства движимых вещей), а также коллизионно-правовых предписаний, в которых значимость объектов недвижимости проявляется особенно рельефно.

Столь высокая значимость объектов недвижимости требует состояния сбалансированности между интересами конкретных частных лиц и потребностями государства, общества в целом.

Вместе с тем практически всеми исследователями правового регулирования оборота недвижимости признается, что оно весьма далеко от совершенства. В науке, законодательстве, судебной и правоприменительной практике не решены многие проблемы, среди которых главными являются вопросы о понятии недвижимого имущества, о его месте в системе объектов

гражданских правоотношений, правовых принципах регистрации прав на недвижимость. Нерешенность именно этих проблем лишает правовое регулирование в сфере недвижимости необходимой упорядоченности и эффективности.

Закономерной реакцией на такое положение является, с одной стороны, весьма активная работа законодателя по изменению и дополнению правовой базы в сфере недвижимости. С другой стороны, это вызывает активизацию теоретических исследований в данной области. Именно эти обстоятельства объясняют **актуальность** и объективную необходимость проведенного исследования.

Объектом настоящего исследования явились отношения в сфере определения правового статуса недвижимости. С учетом исторической традиции национального законодательства и зарубежного опыта были исследованы концепции единого объекта недвижимого имущества и множественности объектов недвижимости.

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

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

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

- 1) изучение понятия "недвижимость" в отечественном законодательстве;
- 2) рассмотрение эволюционного процесса правового регулирования учета недвижимости в России;
- 3) определение перечня признаков недвижимости;
- 4) изучение особенностей правового регулирования некоторых видов

недвижимого имущества.

Нормативную основу настоящего исследования составили Конституция РФ, Гражданский кодекс РФ, Земельный кодекс РФ, федеральные законы, указы Президента РФ, постановления Правительства РФ, а также акты федеральных органов исполнительной власти.

Теоретическая основа исследования. При подготовке работы исследовались работы выдающихся российских ученых - представителей теории права и теории гражданского права, среди которых С.С. Алексеев, С.Н. Братусь, О.С. Иоффе, Е.А. Суханов, Ю.К. Толстой, Р.О. Халфина и др.

Основой для выполнения настоящего исследования послужили работы таких авторов, как М.И. Брагинский, В.В. Витрянский, Л.О. Красавчикова, П.В. Крашенинников, А.Л. Маковский, О.Н. Садилов, А.П. Сергеев, О.Ю. Скворцов, К.И. Скловский, В.В. Чубаров, Л.В. Щенникова и др.

Методологическая основа исследования. При работе над данной темой применялись общенаучные (исторический, логический, системный), частнонаучные (статистический) и специальные методы (сравнительно-правовой, формально-юридический) исследования.

Эмпирической основой диссертации являются акты Верховного Суда Российской Федерации¹, а также судов общей юрисдикции и арбитражных судов.

Научная новизна магистерской диссертации состоит в том, что избранное научное направление позволило выявить сущность и особенности недвижимости как объекта гражданских правоотношений; установить особенности правового регулирования некоторых видов объектов недвижимости; обозначить основные проблемы определения перечня признаков недвижимости. Кроме этого, в работе приведен ряд теоретических выводов и практических рекомендаций по совершенствованию действующего законодательства.

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

На защиту выносятся следующие положения:

1. Понятие "недвижимость" (ее состав) имеет разновариантное понимание в различных правовых системах и государствах. В России же это понятие несколько десятилетий отсутствовало в законодательстве (в советский период) и неоднократно менялось после его восстановления. Несмотря на многовековую историю применения правового понятия "недвижимое имущество" и наличие соответствующих определений в законодательстве, в настоящее время все еще имеется целый ряд прочно связанных с землей объектов, распространение на которые правового режима, свойственного недвижимости, носит дискуссионный характер. Полагаем, что законодательно определить (разграничить) все "пограничные" виды имущества не представляется возможным в силу их многообразия.

2. Представляется возможным выделение два критерия отнесения вещей к категории недвижимых:

- материальный - это степень связи этих вещей с землей (при этом земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты - это то, что отдельно от земли физически быть не может, а леса, многолетние насаждения, здания, сооружения - это вещи, которые могут быть отделены от земли физически, но такое отделение приведет к несоразмерному ущербу их назначению);

- юридический - отнесение вещей к разряду недвижимых в силу закона или увязывая их признание таковыми с разного рода юридически значимыми действиями (регистрация прав на них, нотариальное удостоверение сделок).

3. Существующее в законе определение недвижимости должно быть откорректировано. Следовало бы, как представляется, ст. 130 ГК РФ изложить в следующей редакции:

«Статья 130 "Недвижимые и движимые вещи". Недвижимой вещью является данный природой или созданный человеком предмет материального мира, способный быть в обладании, прочно связанный с землей до степени невозможности перемещения без причинения несоразмерного ущерба его

назначению.

1. К недвижимым вещам, в частности, относятся: земельный участок, здание (сооружение), объект незавершенного строительства, недвижимый комплекс.

Земельные участки, здания (сооружения), объекты незавершенного строительства, входящие в состав недвижимого комплекса, могут участвовать в гражданском обороте как самостоятельные объекты только после выведения их из состава недвижимого комплекса путем осуществления государственной регистрации. Законом к недвижимым вещам могут быть отнесены и иные вещи, если они соответствуют признакам, перечисленным в п. 1 настоящей статьи.

2. Вещи, не относящиеся к недвижимым, признаются движимыми вещами. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе.

Подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты подчинены правовому режиму недвижимых вещей за изъятиями, установленными законом».

Считаем, что при изменении формулировки ст. 130 ГК РФ единственным критерием отнесения объектов к недвижимости останется прочная связь с землей. А при возникновении вопросов об объектах, которые не отвечают указанному критерию, но требуют правового режима, сходного с режимом недвижимости, эти объекты будут приравнены к недвижимости в части этого правового режима, но недвижимостью считаться не будут, что будет в полном объеме соответствовать фактическому положению дел.

То есть: 1) ст. 130 ГК РФ должна быть приведена в соответствие со ст. 8.1 ГК РФ; 2) признак несоразмерности ущерба назначению объекта недвижимости при его перемещении должен быть удален из закона; 3) признак прочности взаимосвязи объекта недвижимости с землей должен быть преобразован в признак взаимосвязи объекта недвижимости с другой недвижимостью и 4) в законе должен быть закреплен такой признак

недвижимости, как прочность взаимосвязи объекта недвижимости с его местом нахождения (местоположением).

3. При идентификации недвижимых вещей недостаточно руководствоваться лишь классическими признаками, указанными в ст. 131 ГК РФ. При оценке юридических свойств объекта необходимо также использовать дополнительные квалифицирующие признаки, о существовании которых нам говорят, как законы и нормативные акты, так и судебная практика. Важность такого подхода обусловлена тем, что от того, к какой категории вещей относится объект гражданских прав, зависит его правовой режим, требования к его гражданскому обороту, а также способы защиты прав, которые в той или иной ситуации может применить титульный владелец такой вещи.

4. Исходя из норм действующего законодательства недвижимым вещам присущ ряд признаков:

- прочная конструктивная связь с земельным участком;
- невозможность перемещения объекта без причинения несоразмерного ущерба назначению объекта;
- создание недвижимости в установленном законом порядке, с соблюдением градостроительных и иных норм и правил;
- государственная регистрация в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии;
- объект относится к одной из следующих категорий: здание, сооружение, помещение, объект незавершенного строительства, земельный участок.

5. Модель единого объекта недвижимости - это комплексный межотраслевой правовой институт, регулирующий распоряжение земельным участком и находящимся на нем зданием в собственности одного лица или разных лиц. В случае нахождения обоих объектов недвижимости в собственности одного лица правовой проблемы не усматривается, чего нельзя сказать о распространенной в России ситуации "несовпадения"

собственников.

6. В действующем законодательстве можно выделить несколько основных подходов к квалификации автомобильных дорог как объектов гражданских прав. Согласно первому подходу автомобильные дороги как общего, так и необщего пользования - это объекты недвижимости, право собственности на которые должно быть зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Согласно второму подходу, используемому при квалификации автомобильных дорог, дорога является улучшением свойств земельного участка, необходимых для использования его в целях движения транспортных средств, перемещения людей, грузов.

Особый интерес представляет третий подход, применяемый в судебной практике, согласно которому регистрация права на автомобильную дорогу невозможна, если она является частью единого объекта недвижимого имущества.

7. Отличительными признаками и особенностями машино-места являются:

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

8. Признаками объектов электросетевого хозяйства (ЭСХ) являются: расположение ВЛ и КЛ (кабельные линии, далее - КЛ, воздушные линии, далее - ВЛ) на местности (осуществляется в виде линий различной

конфигурации); объекты размещаются на территории более одного регистрационного округа; объекты должны быть связаны между собой и находиться на одном или нескольких земельных участках (опоры ВЛ); объекты должны иметь функциональную и технологическую взаимосвязанность между элементами и их составляющими и единую цель при использовании; объект является сложной неделимой вещью; объект включает в себя движимые и недвижимые вещи, при этом вещи соединены с недвижимыми физически и технологически; установление охранных зон.

9. В целях эксплуатации ВЛ и выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию предлагается оформлять правоустанавливающие документы на земельный участок, сформированный под строительной конструкцией (опорой) ВЛ, и рассмотреть возможность предоставления на государственную регистрацию правоустанавливающих документов на земельные участки, сформированные под строительными конструкциями (опорами).

Практическая значимость и апробация результатов исследования состоит в возможности использования полученных автором результатов для дальнейшего совершенствования правового регулирования жилищного и гражданского законодательства. Содержащиеся в работе концептуальные предложения и рекомендации могут быть использованы в законотворческой деятельности, а также судьями судов всех уровней, практическими работниками органов государственной власти и управления субъектов Российской Федерации. Материалы исследования могут представлять определенный интерес для учебных заведений при изучении курсов «Гражданское право», «Земельное право» и иных специальных дисциплин.

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

1. Цуканова, Е.Ю. Недвижимость: понятие, признаки и этапы развития / Е.Ю. Цуканова, А.В. Красовская // Электронный архив открытого доступа

Белгородского государственного университета. - Белгород, 2017. - Режим доступа: <http://dspace.bsu.edu.ru/handle/123456789/20691>.

2. Красовская, А.В. Единый объект недвижимости в современном гражданском обороте / А.В. Красовская // Электронный архив открытого доступа Белгородского государственного университета. - Белгород, 2017. - Режим доступа: <http://dspace.bsu.edu.ru/handle/123456789/20684>.

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

ГЛАВА 1. ПОНЯТИЕ И ПРИЗНАКИ НЕДВИЖИМОСТИ

§1. Развитие понятия "недвижимость" в отечественном законодательстве

Недвижимость (земельный участок - ее базовый элемент, здания, сооружения, отдельные помещения и другие объекты) является необходимым условием любой экономической деятельности, выступая в роли:

- 1) операционно-пространственной основы (территория, а также здания и сооружения, используемые в производственных, офисных и т.п. целях);
- 2) главного средства производства в сельском хозяйстве (где земля является одновременно как предметом, так и средством труда);
- 3) компонента природного комплекса (земля, леса, водные объекты), уязвимо при нерациональном использовании и загрязнении;
- 4) важнейшей части мирового богатства (недвижимость составляет его большую часть¹) и источника различных прямых и косвенных налогов и сборов.

Возникнув в Древнем Риме, понятие "недвижимость" в настоящее время стало общепринятым. Но при этом по законодательству зарубежных стран недвижимое имущество трактуется по-разному, например, права на земельный участок варьируются от охвата ими только поверхностного слоя до возможности распоряжения недрами земли. Кроме того, в законодательстве ряда стран некоторые вещи рассматриваются как пограничные между движимыми и недвижимыми вещами - фиксерсы (термин в России не применяется), то есть движимые предметы, прикрепленные к земле или размещенные в зданиях и сооружениях, ставшие неотъемлемой частью объекта недвижимости (лифт, оборудование

¹ Липски С.А. Новый шаг в развитии законодательства о налогообложении недвижимости // Налоги. 2015. N 4. С. 9 - 13.

отопительной системы и т.п.). Да и в целом грань между движимыми и недвижимыми вещами для разных стран может отличаться. Или, например, в Германии и Польше ряд объектов (сооружения, многолетние насаждения, мелиоративные системы и др.) не относится ни к недвижимым, ни к движимым вещам¹. Учитывая в том числе и это, согласно ст. 1205 Гражданского кодекса Российской Федерации² (далее - ГК РФ) принадлежность имущества к недвижимым или движимым вещам определяется по праву страны, где такое имущество находится.

На разных этапах развития отечественного законодательства в состав недвижимости входили различные составляющие (а в советский период понятие "недвижимость" вообще не применялось). Рассмотрим подробнее, как развивалось это понятие в нормах отечественного законодательства.

В России понятие "недвижимость" ввел Петр I, установив в Указе от 23 марта 1714 г. ограничения в обороте недвижимости (главным образом при ее наследовании). Исключительность государственной собственности на землю в советский период привела к тому, что тогда в отечественном праве, экономической теории и хозяйственной деятельности понятие "объект недвижимости" не применялось. Неким его аналогом служили основные фонды, т.е. предметы производственного и непроизводственного назначения (здания, сооружения, жилые помещения, машины, оборудование, многолетние насаждения), которые в своей натуральной форме функционировали и использовались на протяжении ряда лет, не теряя в течение всего срока службы своей потребительской формы. Земля не входила в состав таких фондов, поскольку в советский период оставалась вне рамок товарно-денежных отношений.

В современной России понятие "недвижимость" ("недвижимое имущество") вновь было введено в экономический и правовой оборот

¹ Герасин С.И. Проблемы формирования единого объекта недвижимости в Российской Федерации // Право собственности на землю в России и ЕС: правовые проблемы: сборник статей / отв. ред. И.А. Иконицкая. М.: Волтерс Клувер, 2009. С. 191 - 196.

² Гражданский кодекс Российской Федерации (с доп. и изм.) // СПС "КонсультантПлюс".

Основами гражданского законодательства СССР и республик¹, которые отнесли к недвижимому имуществу земельные участки и все, что прочно с ними связано, как-то: здания, сооружения, предприятия, иные имущественные комплексы, многолетние насаждения. Также была предусмотрена возможность отнесения законодательными актами к недвижимому и иного имущества (ст. 4).

Затем отнесение земельных участков и всего, что прочно с ними связано, к недвижимости было подтверждено Указом Президента Российской Федерации от 27 октября 1993 г. № 1767 "О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России"² (п. 1) и в 1994 г. закреплено в ГК РФ.

Статья 130 ГК РФ, дающая определение содержания недвижимости, за минувшие 20 лет редактировалась трижды, но неизменными были и остаются два критерия отнесения вещей к категории недвижимых:

материальный - это степень связи этих вещей с землей (при этом земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты - это то, что отдельно от земли физически быть не может, а леса, многолетние насаждения, здания, сооружения - это вещи, которые могут быть отделены от земли физически, но такое отделение приведет к несоразмерному ущербу их назначению);

юридический - отнесение вещей к разряду недвижимых в силу закона или увязывая их признание таковыми с разного рода юридически значимыми действиями (регистрация прав на них, нотариальное удостоверение сделок)³. Данный критерий используется и для отнесения к категории недвижимости вещей, движимых по своей природе, которые не имеют тесной связи с землей

¹ Основы гражданского законодательства Союза ССР и республик от 31 мая 1991 г. N 2211-1 (утратили силу) // СПС "КонсультантПлюс".

² Указ Президента Российской Федерации от 27 октября 1993 г. N 1767 "О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России" (утратил силу) // СПС "КонсультантПлюс".

³ Макаров О.В. Недвижимость как объект гражданских правоотношений: сущность и характерные черты // Нотариус. 2014. N 5. С. 9 - 12; Стародумова С.Ю. Правовой режим недвижимых вещей // Правовые вопросы недвижимости. 2015. N 1. С. 14 - 17.

и могут быть отделены от нее без всякого ущерба для их назначения. Но их роль в гражданском обороте столь важна, что законодатель счел необходимым распространить на них правовой режим недвижимого имущества. Это воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Согласно первоначальной редакции ст. 130 ГК РФ к недвижимым вещам относились земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. Но в 2005 г. к недвижимости были отнесены также объекты незавершенного строительства¹. А в 2006 г. из ее состава исключены сначала обособленные водные объекты², а затем леса и многолетние насаждения³. Такое исключение объяснялось тем, что леса и водные объекты и без того "привязаны" к землям, на которых они расположены, они являются "принадлежностью", которая следует судьбе главной вещи - земельного участка (согласно п. 2 ст. 261 ГК РФ право собственности на земельный участок распространяется на находящиеся на нем растения и водные объекты)⁴.

В этой связи представляет интерес, как за это время в Земельном кодексе Российской Федерации⁵ (далее - ЗК РФ) менялось определение базового элемента недвижимости - земельного участка.

Сначала (2001 г.) под земельным участком понималась часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке (ст. 6 ЗК РФ, ред., действовавшая

¹ Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. N 213-ФЗ "О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации" // СПС КонсультантПлюс".

² Федеральный закон от 3 июня 2006 г. N 73-ФЗ "О введении в действие Водного кодекса Российской Федерации" // СПС "КонсультантПлюс".

³ Федеральный закон от 4 декабря 2006 г. N 201-ФЗ "О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации" // СПС "КонсультантПлюс".

⁴ Липски С.А. Особенности государственного регулирования сделок с различными видами недвижимости // Нотариус. 2014. N 3. С. 7 - 10.

⁵ Земельный кодекс Российской Федерации (с доп. и изм.) // СПС "КонсультантПлюс".

до 2008 г.). Это было весьма удачное определение земельного участка, указывающее на его сущностное (и при этом единственное) отличие от земель вообще - границы, которое также однозначно характеризовало почвенный слой как неотъемлемую часть земельного участка. Последнее представляется важным, поскольку гражданское законодательство (и того времени, и сейчас) предусматривает лишь, что право собственности на земельный участок распространяется на находящийся в границах этого участка поверхностный (почвенный) слой (п. 2 ст. 261 ГК РФ). То есть в гражданском законодательстве заложен подход, позволяющий рассматривать почвенный слой как нечто отдельное от земельного участка, по сути приравнивая его по правовому режиму к находящимся на земельном участке растениям.

С 2008 г. понятие земельного участка изменилось - под ним стала пониматься часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами, а в случаях и в порядке, установленных федеральным законом, могли создаваться искусственные земельные участки (ст. 11.1 ЗК РФ, ред. 2008 - 2014 гг.). При этом почвенный слой перестал рассматриваться в качестве элемента земельного участка.

С 2015 г. земельный участок определен как недвижимая вещь, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи (п. 3 ст. 6 ЗК РФ).

Таким образом, за полтора десятка лет определение земельного участка как базового элемента недвижимости менялось несколько раз.

ГК РФ признает недвижимостью также и предприятие как имущественный комплекс, в состав которого входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (коммерческое обозначение, товарные

знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права. Впрочем, регистрация предприятия в качестве недвижимости порождает трудноразрешимые вопросы: какое именно имущество входит в состав этой недвижимости, а входящие в состав предприятия здания, строения, сооружения все равно регистрируются как отдельные объекты недвижимости. Поэтому в рамках реформы гражданского законодательства (2009 - 2012 гг.) предполагалось перестать считать предприятие недвижимостью. Соответствующий законопроект весной 2012 г. внес в Государственную Думу Президент Российской Федерации. Указанный законопроект принят в первом чтении, однако дальнейшего продвижения эта идея не получила¹.

Кроме того, с 2013 г. ГК РФ (ст. 133.1) предусматривает, что совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие), либо расположенных на одном земельном участке, если зарегистрировано право собственности на совокупность таких объектов как на одну вещь, признается единым недвижимым комплексом².

Таким образом, понятие "недвижимость" (ее состав) имеет разновариантное понимание в различных правовых системах и государствах. В России же это понятие несколько десятилетий отсутствовало в законодательстве (в советский период) и неоднократно менялось после его восстановления.

В этих условиях не всегда представляется возможным руководствоваться критерием о том, что недвижимость - это любая вещь, так прочно связанная с землей, что ее перемещение невозможно без нанесения несоразмерного ущерба ее назначению. Как альтернативные варианты

¹ См. подр.: URL: <http://www.duma.gov.ru/systems/law/?number=47538-6&sort=date>.

² Незнамова А.А. Особенности признания единого недвижимого комплекса как единого объекта вещных прав гражданского оборота // Правовые вопросы недвижимости. 2015. N 2. С. 21 - 24.

возникает вопрос о признании ее, например, принадлежностью главной (недвижимой) вещи, ее составной частью или ее улучшением. Наряду с теоретическим интересом это имеет и практическое значение, поскольку правовой режим недвижимых вещей отличается от движимых; для них предусмотрены особый порядок государственной регистрации прав и др.

Рассмотрим это на примере следующих специфичных объектов:

- 1) мелиоративные системы;
- 2) автодороги и разного рода благоустроенные площадки и т.п.;
- 3) буровые скважины.

Для мелиоративных систем больше, чем для других вышеперечисленных случаев, имеется оснований воспринимать их в качестве улучшения земельного участка, поскольку сама мелиорация земель представляет собой коренное улучшение земель (путем проведения гидротехнических, культуротехнических, химических, противоэрозионных, агролесомелиоративных, агротехнических и других мелиоративных мероприятий)¹. Соответственно, мелиоративные системы - это комплексы взаимосвязанных гидротехнических и других сооружений и устройств на мелиорированных землях (например, каналы, коллекторы, трубопроводы, водохранилища, плотины, дамбы, насосные станции, водозаборы), обеспечивающих создание оптимальных режимов почв (водного, воздушного, теплового и питательного - ст. 2 Федерального закона "О мелиорации земель"²). Дополнительным аргументом является также то, что гидромелиорация является лишь одним из типов мелиорации, наряду, например, с агролесомелиорацией (как отмечено выше, с 2006 г. законодатель перестал воспринимать лесные насаждения в качестве самостоятельного объекта недвижимости).

Однако весьма существенным фактором может стать упорядочение

¹ Пышьева Е.С. Мелиорация земель как одна из важнейших правовых мер по охране земель и по повышению плодородия почв // Развитие земельно-правовой науки: история и современность: материалы круглого стола. М.: Изд-во ГУЗ, 2015. С. 182 - 185.

² Федеральный закон от 10 января 1996 г. N 4-ФЗ "О мелиорации земель" (с доп. и изм.) // СПС "КонсультантПлюс".

отношений собственности на мелиоративные системы, постановка их на баланс (в настоящее время правообладатели мелиорированных земельных участков не стремятся оформлять права на расположенные на них оросительные или осушительные системы, с тем чтобы не нести связанные с этим расходы - налог на имущество, затраты на оформление права собственности и др.). В случае же, если указанного упорядочения удастся достигнуть, то наиболее обоснованным представляется распространение на мелиоративные системы действия норм ст. 133.1 ГК РФ о едином недвижимом комплексе (земельный участок вместе с расположенной на нем мелиоративной системой).

В отношении автодорожных покрытий и разного рода благоустроенных площадок правоприменительная и судебная практика непоследовательны. В качестве примера можно привести зарегистрированное право собственности ООО "Калужская сельскохозяйственная ярмарка" на разгрузочно-погрузочную асфальтированную площадку, которая ранее была приватизирована. Причем это произошло в г. Москве, где по общему правилу земельные участки частным лицам в собственность не предоставляются (указанное общество с 2010 г. было арендатором соответствующего земельного участка). Департамент городского имущества города Москвы (арендодатель) обратился с иском о признании отсутствующим данного права, поскольку, по его мнению, такая площадка не является самостоятельным объектом недвижимости, на который могло быть зарегистрировано право собственности. Однако Верховный Суд Российской Федерации отказал в удовлетворении требования истца, отметив, что указанная площадка объектом недвижимости как раз является¹.

В то же время Судебная коллегия по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации, рассматривая иск Территориального управления Федерального агентства по управлению государственным

¹ Определение Верховного Суда Российской Федерации от 8 октября 2015 г. N 305-ЭС15-12931 по делу N А40-81861/2014 // СПС "КонсультантПлюс".

имуществом в Приморском крае о признании отсутствующим права собственности общества на незавершенную строительством благоустроенную площадку (ранее была осуществлена государственная регистрация права собственности на этот объект как на недвижимое имущество), отметила, что замощение земельного участка является его частью и указанная площадка не может быть признана самостоятельной недвижимой вещью¹.

Что касается буровых скважин, то Минприроды России предложило учитывать их как движимое имущество². Однако, учитывая характеристики таких скважин (их глубина, состав), а также то, что даже в процессе ликвидации и консервации не представляется возможным изъятие их из недр, такой подход представляется не совсем оправданным. Отнести скважину к улучшениям земельного участка также будет некорректно. Поэтому (как и в случае с мелиоративными системами) земельный участок вместе с расположенной на нем скважиной следует признать единым недвижимым комплексом. Именно такой подход будет в полной мере соответствовать и ключевому принципу земельного законодательства о единстве судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов (подп. 5 п. 1 ст. 1 ЗК РФ).

Таким образом, несмотря на многовековую историю применения правового понятия "недвижимое имущество" и наличие соответствующих определений в законодательстве, в настоящее время все еще имеется целый ряд прочно связанных с землей объектов, распространение на которые правового режима, свойственного недвижимости, носит дискуссионный характер. Полагаем, что законодательно определить (разграничить) все "пограничные" виды имущества не представляется возможным в силу их многообразия. Поэтому именно судебная практика должна сыграть в данном

¹ Определение Верховного Суда Российской Федерации от 30 сентября 2015 г. N 303-ЭС15-5520 по делу N А51-12453/2014 // СПС "КонсультантПлюс".

² Гордиенко И.И. Газовые и нефтяные скважины как объекты кадастрового учета: правовой аспект // Правовое регулирование земельных отношений: сборник материалов научной конференции. М.: Изд-во ГУЗ, 2015. С. 22 - 25.

случае определяющую роль. Но при этом судебные решения должны быть последовательными, с подробной и аргументированной мотивировочной частью.

§2. Юридические признаки недвижимых вещей в современном гражданском праве

Осуществление гражданских прав представляет собой "предметную деятельность управомоченного субъекта, в результате которой он на основе имеющихся у него юридических возможностей удовлетворяет свои материальные и духовные потребности"¹. Осуществление гражданских прав в отношении недвижимого имущества можно определить, как совокупность действий субъекта гражданских прав, направленных на реализацию возможностей, заключенных в содержании права на недвижимое имущество. Юридические возможности, заключенные в праве на недвижимое имущество, чрезвычайно многогранны и реализовать их можно лишь в том случае, если объект такого права индивидуализирован в установленном законом порядке и может быть вовлечен в гражданский оборот. Индивидуализация недвижимого имущества, как объекта гражданских прав, происходит путем осуществления его кадастрового учета.

Развитие науки и техники в области геодезии и картографии позволило точно идентифицировать объекты гражданского оборота. Стало возможным указать точные геодезические координаты местоположения объекта недвижимого имущества на земной поверхности, а значит - точно указать пространство, на которое распространяются титул и правомочия собственника (правообладателя). Это позволило с большой степенью точности сформировать единый перечень объектов недвижимого имущества - государственный кадастр недвижимости (далее - ГКН). В настоящее время продолжается реформа кадастрового учета, целью которой является

¹ Гражданское право / Е.А. Суханов. М., 2010. Т. 1.

формирование точного и актуального реестра недвижимости.

Учету недвижимого имущества со стороны государства всегда уделялось особое внимание. Тому в цивилистической науке есть два основных объяснения: высокая стоимость имущества и, соответственно, его значимость для экономики¹, а также обеспечение публичного контроля за оборотом недвижимого имущества².

В ГКН подлежат внесению все объекты недвижимого имущества, созданные на территории Российской Федерации, в установленном законом порядке. Исключение составляют участки недр, а также воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, которые исторически к недвижимости не относились и не являются "недвижимостью по природе"³.

Виды недвижимого имущества "по природе" можно условно разделить на две основные категории: объекты, прочно связанные с землей, и земельные участки.

Исходя из норм действующего законодательства (ст. 131 Гражданского кодекса РФ⁴, ст.2 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости"⁵, ст. 4 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (далее - Закон о регистрации № 122-ФЗ)⁶ первую категорию недвижимых вещей (сведения о которых подлежат внесению в ГКН) характеризует ряд признаков:

- прочная конструктивная связь с земельным участком;
- невозможность перемещения объекта без причинения несоразмерного ущерба назначению объекта;

¹ Гражданское право: Учебник / Под ред. Ю.К. Толстого и А.П. Сергеева. М., 1996. Т. 1. С. 175.

² Скловский К.И. Собственность в гражданском праве: Учебно-практическое пособие. М.: Дело, 1999. С. 224.

³ Российское гражданское право / Под ред. Е.А. Суханова. М.: Статут, 2015. Т. 1. С. 306.

⁴ Гражданский кодекс РФ (ч. 1): Федеральный закон от 30 ноября 1994 г. N 51-ФЗ // Российская газета. 1994. N 238 - 239.

⁵ СЗ РФ. 2015. N 29 (часть I). Ст. 4344.

⁶ Российская газета. 1997. N 145.

- создание недвижимости в установленном законом порядке, с соблюдением градостроительных и иных норм и правил;
- государственная регистрация в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии;
- объект относится к одной из следующих категорий: здание, сооружение, помещение, объект незавершенного строительства, земельный участок.

Критерий прочной конструктивной связи с участком в науке понимается в двух аспектах: физическая связь объекта с землей и юридическая связь.

О физической связи говорили такие ученые, как Е.В. Васьковский¹, Ю.С. Гамбаров², Л.В. Щенникова³, К.П. Победоносцев. Недвижимые вещи - это объекты, которые по природе состоят в "...органической или механической связи с землей, так что, теряя эту связь, теряют свое первоначальное назначение"⁴.

Критерий "наличия юридической связи прав владельца строения с землей, на которой оно воздвигнуто", означает, что не следует признавать недвижимостью строения, построенные на чужой земле и на время⁵, "...важно не столько физическое прикрепление вещи к земельному участку или к зданию, сколько намерение лица, прикрепляющего вещь к имению"⁶.

В российском законодательстве отсутствует определение того, что понимается под прочной конструктивной связью с земельным участком. Однако из комплексного анализа норм можно выявить следующее.

Прочная конструктивная связь с земельным участком означает связь

¹ Васьковский Е.В. Учебник гражданского права. М., 2003. С. 118 - 119.

² Гамбаров Ю.С. Гражданское право. Общая часть / Под ред. и с предисл. В.А. Томсинова. М., 2003. С. 608 - 611.

³ Щенникова Л. Недвижимость: законодательные формулировки и концептуальные подходы // Российская юстиция. 2003. N 11. С. 8 - 10.

⁴ Победоносцев К.П. Курс гражданского права. Первая часть: Вотчинные права. М.: Статут, 2002. С. 88.

⁵ Цит. по: Емелькина И.А. Значение "юридической и фактической связи строения с землей" при определении признаков недвижимости // Хозяйство и право. 2004. N 8. С. 20.

⁶ Тютрюмов И.М. Законы гражданские. С разъяснениями Правительствующего Сената и комментариями русских юристов. Кн. вторая. М.: Статут, 2004. С. 10.

постройки строительными конструкциями с земельным участком.

Федеральный закон "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ (далее - Закон № 384) содержит в себе определение строительной конструкции, под которой понимается "часть здания или сооружения, выполняющая определенные несущие, ограждающие и (или) эстетические функции" (п. 26 ч. 2 ст. 2).

Несущие конструкции здания - это строительные конструкции, образующие заданную проектом схему здания¹, воспринимающие нагрузки и воздействия, обеспечивающие прочность, жесткость и пространственную устойчивость зданий и сооружений². К ним относятся фундаменты, несущие стены, колонны, связи, диафрагмы жесткости, фермы, элементы перекрытий и бесчердачных покрытий (балки, ригели, плиты, настилы), если они участвуют в обеспечении общей устойчивости и геометрической неизменяемости здания³.

Ограждающая конструкция - это конструктивный элемент здания, защищающий внутреннее пространство, в котором поддерживаются требуемые параметры микроклимата, от воздействий наружной среды⁴.

Таким образом, прочную связь объекта с землей могут обеспечить несущие конструкции. Следовательно, "прочную конструктивную связь с земельным участком" можно определить как связь несущих конструкций

¹ Методическое пособие по содержанию и ремонту жилищного фонда. МДК 2-04.2004. М.: ЗАО "Центр исследования и разработок в городском хозяйстве Санкт-Петербурга "Экополис", ФГУП ЦПП, 2004.

² Требования к проведению оценки безопасности эксплуатации производственных зданий и сооружений поднадзорных промышленных производств и объектов (обследования строительных конструкций специализированными организациями). РД 22-01-97. (утв. АОЗТ "ЦНИИПРОЕКТСТАЛЬКОНСТРУКЦИЯ" 11 декабря 1997 г.) // СПС "КонсультантПлюс".

³ Приказ МЧС РФ от 21 ноября 2012 г. N 693 "Об утверждении свода правил "Системы противопожарной защиты. Обеспечение огнестойкости объектов защиты" // Информационный бюллетень о нормативной, методической и типовой проектной документации. 2013. N 2.

⁴ ГОСТ Р 54851-2011. Национальный стандарт Российской Федерации. Конструкции строительные ограждающие неоднородные. Расчет приведенного сопротивления теплопередаче. Утв. Приказом Росстандарта от 15 декабря 2011 г. N 1556-ст. М.: Стандартинформ, 2012.

объекта с земельным участком. При этом такая "прочная связь" означает то, что переместить несущую конструкцию здания без причинения ей значительного ущерба невозможно.

Нельзя не отметить, что для идентификации вещи в качестве недвижимой данного признака недостаточно. На несовершенство этого критерия обращал внимание еще Г.Ф. Шершеневич: "Вопрос о прочности и связи строения с землею не может быть решен принципиально с полной точностью. Решение его зависит от обстановки каждого случая в отдельности... Несомненно, строительная техника, позволяющая свободно перемещать многоэтажные дома, способна еще более затруднить и без того не особенно твердое отличие подвижности от неподвижности"¹.

Второй признак неподвижности - "невозможность перемещения объекта без причинения несоразмерного ущерба назначению объекта" - является оценочным и логически связан с предыдущим. При определении, является ли вещь недвижимой, необходимо установить, будет ли причинен такой вещи и ее несущей конструкции значительный ущерб, если переместить ее в другое место.

Третий признак неподвижности (создание неподвижности в установленном законом порядке) прямо не указан в Гражданском кодексе РФ, однако его существование продиктовано гражданским, земельным и градостроительным законодательством. Так, в судебной практике отмечается, что "необходимым условием отнесения объекта к недвижимому имуществу как объекту гражданских прав является не только его конструктивная связь с землей, но и юридическая - то, что он был создан именно как неподвижность в установленном законом и иными правовыми актами порядке с соблюдением градостроительных и иных норм и правил"².

Под необходимыми разрешениями согласно Градостроительному

¹ Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. М., 2005. С. 96 - 97.

² Решение Арбитражного суда Московской области от 15 мая 2015 года по делу N А41-12888/15. URL: <http://www.arbitr.ru>.

кодексу РФ (далее по тексту - ГрК РФ)¹ понимаются разрешение на строительство и разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (ст. ст. 51, 55 ГрК РФ). Значимость такого документа, как разрешение на ввод в эксплуатацию для целей идентификации объекта в качестве недвижимости, подлежащей кадастровому учету, прослеживается в ряде нормативных документов. Так, согласно ч. 8 ст. 41 Федерального закона "О государственном кадастре недвижимости" от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ (далее - Закон о кадастре № 221-ФЗ)²; п. 14 Приказа Министерства экономического развития РФ от 23 ноября 2011 г. № 693 "Об утверждении формы технического плана сооружения и требований к его подготовке"³; п. 13 Приказа Министерства экономического развития РФ от 29 ноября 2010 г. № 583 "Об утверждении формы технического плана помещения и требований к его подготовке"⁴; п. 16 Приказа Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2010 г. № 403 "Об утверждении формы технического плана здания и требований к его подготовке"⁵ в большинстве случаев разрешение на ввод постройки в эксплуатацию является обязательным приложением к техническому плану - документу-основанию постановки недвижимости на кадастровый учет.

Четвертый признак, наличие сведений о регистрации в Едином государственном реестре прав, вытекает из абз. 3 ст. 1 Закона о регистрации. Несомненно, регистрация является формальным признаком недвижимости, однако без ее наличия недвижимая вещь не будет полноценным объектом

¹ Градостроительный кодекс РФ: Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. N 190-ФЗ // Российская газета. 2004. N 290.

² Федеральный закон от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" // Российская газета. 2007. N 165.

³ Приказ Министерства экономического развития РФ от 23 ноября 2011 г. N 693 "Об утверждении формы технического плана сооружения и требований к его подготовке" // Российская газета. 2012. N 35.

⁴ Приказ Министерства экономического развития РФ от 29 ноября 2010 г. N 583 "Об утверждении формы технического плана помещения и требований к его подготовке" // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. 2011. N 6.

⁵ Приказ Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2010 г. N 403 "Об утверждении формы технического плана здания и требований к его подготовке" // Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти. 2010. N 47.

гражданских прав и не будет включена в гражданский оборот. "Регистрация - это юридический акт внесения в официальную базу данных сведений о лицах, объектах гражданских прав или действиях, призванную создать относительную правовую определенность для субъектов общественных отношений"¹.

Пятый признак - объект относится к одной из следующих категорий: здание, сооружение, помещение, объект незавершенного строительства, земельный участок. В этой связи интересным представляется случай, рассмотренный Верховным Судом РФ в Определении от 7 апреля 2016 г.². В сведениях ЕГРП содержалась запись о правах на недвижимое имущество - спортивную площадку. Исследовав материалы дела и установив, что спортивная площадка представляет собой лишь асфальтовое покрытие и металлическое ограждение, суд пришел к выводу о том, что объект, права на который были зарегистрированы, не отвечает признакам сооружения, равно как и другим видам объектов недвижимости, а, следовательно, не является самостоятельной недвижимой вещью.

В юридической литературе³ земельный участок в качестве объекта гражданских прав определяется как "часть земной поверхности, имеющая характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи"⁴. В марте 2015 года указанная дефиниция земельного участка была введена в п. 3 ст. 6 Земельного кодекса РФ⁵. Легальное определение земельного участка скорее отражает не действительное содержание понятия "земельный участок", а то, к которому стремится законодатель.

¹ Якушева Н.Е. Новые юридические факты и их составы в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Юридический мир. 2012. N 4.

² Определение Верховного Суда РФ от 7 апреля 2016 г. N 310-ЭС15-16638 по делу N А35-8277/2014. URL: <http://www.supcourt.ru>.

³ Чередников А.В. Методы определения правового режима земельных участков в процессе градостроительного зонирования // Юридический мир. 2012. N 1.

⁴ Корнилова Н.В. Понятие и признаки недвижимых вещей // Экономическое правосудие на Дальнем Востоке. 2006. N 6.

⁵ Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 25 октября 2001 года N 136-ФЗ // Российская газета. 2001. N 211 - 212.

Под характеристиками земельного участка, позволяющими определить его в качестве индивидуально определенной вещи, понимается описание местоположения границ земельного участка на кадастровом плане территории посредством координат поворотных точек земельного участка. Местоположение границ земельного участка устанавливается посредством выполнения кадастровых работ и составления межевого плана (до введения в действия Закона о кадастре № 221-ФЗ - землеустроительного дела).

Нужно отметить, что множество земельных участков на территории Российской Федерации не являются земельными участками по смыслу п. 3 ст. 6 Земельного кодекса РФ, поскольку границы не всех земельных участков установлены в соответствии с требованиями Закона о кадастре № 221-ФЗ. Такие земельные участки называются "ранее учтенные" (ст. 45 Закона о кадастре № 221-ФЗ).

Ранее учтенные земельные участки вносились в ГКН на основании инвентаризационных описей, сформированных на основании данных распорядительных актов земельных комитетов, архивов, органов местного самоуправления, органов государственной власти, нотариальных архивов, данных технической инвентаризации. Нужно отметить, что на современном этапе статус земельного участка "ранее учтенный" не влечет каких-либо ограничений по включению таких участков в гражданский оборот, поскольку, в частности, согласно ст. 6 Закона о регистрации № 122-ФЗ, ранее возникшие права в равной степени признаются с правами на недвижимое имущество, возникшими после введения в действие данного Закона.

Отдельно следует выделять юридические свойства объектов недвижимого имущества, которые включаются в состав сведений ГКН. К таким свойствам относятся уникальные характеристики, перечисленные в ст. 7 Закона о кадастре № 221-ФЗ: вид объекта, кадастровый номер и дата внесения данного кадастрового номера в ГКН; описание местоположения границ; описание местоположения; кадастровый номер здания или сооружения, в которых расположено помещение, номер этажа, на котором

расположено это помещение (при наличии этажности), описание местоположения этого помещения в пределах данного этажа либо в пределах здания или сооружения, либо соответствующей части здания или сооружения, если объектом недвижимости является помещение; площадь и др.

В последнее время к широкому диапазону мнений по поводу признаков недвижимых вещей прибавилась точка зрения о том, что необходимым признаком недвижимости является так называемая самостоятельность объекта. Например, Л. Лапач утверждает, что "сама по себе государственная регистрация объекта не определяет статус объекта как недвижимого, поскольку для этого требуется наличие определенных признаков, прежде всего самостоятельности объекта и его способности удовлетворять хозяйственный интерес лица"¹. На трактовку самостоятельности объекта как критерия недвижимости в практике Высшего Арбитражного Суда РФ обращает внимание Р.А. Тараданов². При этом оба автора стремятся осмыслить признак самостоятельности объекта на основе судебной практики, привлекая к анализу такие категории, как "улучшение земельного участка", "сложная вещь", "главная вещь и принадлежность", "единый комплекс недвижимости".

Нам представляется, что попытка разобраться в соотношении этих понятий применительно к недвижимому имуществу на базе судебной практики не может быть достаточно продуктивной в силу весьма свободного обращения с перечисленными выше терминами в судебных актах. По тем же причинам трудно установить, что же конкретно имели в виду судьи под самостоятельностью объекта.

Проблема самостоятельности объекта прежде всего возникает при анализе статуса таких явлений, как "асфальтовое покрытие",

¹ Лапач Л. "Спорная недвижимость" - некоторые вопросы теории и практики // Хозяйство и право. 2014. N 12. С. 65.

² Тараданов Р.А. К вопросу о допустимости придания вспомогательным зданиям, строениям и сооружениям статуса недвижимого имущества // Вестник ВАС РФ. 2014. N 6. С. 54 - 65.

"бетонированная площадка", "работы по мелиорации", "земляные насыпи", "футбольные поля", "ограждения" и т.п.

Вопрос об их отнесении к объектам недвижимости в практике возник относительно давно¹. При этом, отказываясь признавать данные объекты недвижимостью, суды указывали, что они являются улучшениями земельных участков, их принадлежностями, входят в состав земельного участка, не имеют самостоятельного хозяйственного назначения. Таким образом, сложилась общая практика непризнания перечисленных феноменов недвижимостью. Но для рассмотрения вопроса о критериях отнесения вещей к недвижимым нам нужно правильно определить правовое основание подобного вывода. Л. Лапач делает следующее заключение: "Объекты, которые хотя и прочно связаны с землей, но не имеют самостоятельного функционального назначения, не признаются недвижимостью. Соответствующие сооружения рассматриваются в качестве улучшения того земельного участка, для обслуживания которого возведены.

Представляется, что данная формулировка весьма неточна. Главная причина, по которой эти объекты не признаются недвижимыми вещами, состоит в том, что они вообще вещами не являются. В связи с этим нельзя говорить об их прочной связи с землей, о том, что они выступают в качестве "сооружений" и что они "обслуживают" земельный участок, нельзя и рассуждать об их функциональном назначении. Все эти явления - результаты работ по улучшению (благоустройству) соответствующего земельного участка, они и есть собственно земельный участок (асфальтированный земельный участок, участок с проведенными работами по мелиорации, размеченный для игры в футбол и пр.). Именно поэтому они не могут выступать как принадлежности участка, включаться в состав сложной вещи. Их статус определяется не отсутствием самостоятельности в обороте, а отсутствием у них качества вещей в принципе. Они не могут быть отнесены

¹ См.: Бевзенко Р.Ю. Как бороться с регистрацией в качестве недвижимого имущества объектов, таковыми не являющихся? // Закон. 2008. N 6. С. 75 - 83.

как к недвижимым, так и к движимым вещам, в силу чего говорить об их самостоятельности бессмысленно.

Именно на отсутствие у таких улучшений качества вещи указывал Президиум Высшего Арбитражного Суда РФ в Постановлении от 28.05.2013 по делу № 17085/12: "Такие сооружения, как мини-футбольное поле и футбольное поле, представляют собой улучшения земельного участка, заключающиеся в приспособлении его для удовлетворения нужд лиц, пользующихся участком. Названные сооружения не являются самостоятельными недвижимыми вещами, а представляют собой неотъемлемую составную часть земельного участка, на котором они расположены (аналогичная правовая позиция выражена в Постановлениях Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 26.01.2010 № 11052/09 и от 17.01.2012 № 4777/08).

В связи с тем, что упомянутые сооружения не являются вещами, на них не может быть зарегистрировано вещное право - право собственности.

Теперь рассмотрим понятие самостоятельности по отношению к недвижимым принадлежностям главной недвижимой вещи.

Главная вещь и принадлежность на протяжении всего своего существования продолжают оставаться вещами и недвижимыми вещами. В связи с этим право, как на главную вещь, так и на принадлежность, как и переход этого права в случае отчуждения, подлежит государственной регистрации. Специфика состоит лишь в том, что согласно ст. 135 ГК РФ недвижимая вещь - принадлежность всегда следует судьбе главной недвижимой вещи, если договором не предусмотрено иное.

Как отмечалось выше, особенностью главной вещи и принадлежности в сфере недвижимости можно назвать ограничение возможности договорного изменения законного режима принадлежности: действительно, если участок невозможно разделить или установить на него общую собственность, хозяин принадлежности не сможет произвести ее отчуждение отдельно от главной недвижимой вещи. Однако если для раздела земельного участка могут

существовать законные препятствия, то для установления режима общей долевой собственности на участок в связи с отдельным отчуждением недвижимой принадлежности такие ограничения трудно себе представить. Здесь препятствием может быть только отсутствие соответствующей договоренности между собственником главной недвижимой вещи и потенциальным приобретателем недвижимой принадлежности. Вместе с тем отсутствие такого согласия между конкретными лицами исключает только проведение сделки по отчуждению принадлежности между ними, а не вообще. Следовательно, если вспомогательное назначение здания или сооружения по отношению к другому зданию или сооружению установлено, то такие объекты будут иметь статус главной вещи и принадлежности. При этом отсутствие самостоятельности недвижимой принадлежности не исключает ее статуса как недвижимой вещи, предполагает регистрацию прав на нее и подчинение ее правовому режиму недвижимости.

Считаем, что недвижимая принадлежность приобретает качество недвижимой вещи с момента ее создания. Этот ее статус не зависит от приобретения или утраты качества принадлежности. В то же время нужно иметь в виду, что самостоятельное отчуждение недвижимой принадлежности всегда сопряжено с изменением ее статуса. Отчужденная отдельно от главной недвижимой вещи, она всегда утрачивает качество ее принадлежности и становится либо принадлежностью другой главной недвижимой вещи, либо главной вещью. В качестве примера первой ситуации можно привести отчуждение котельной, обслуживавшей здание, собственнику соседнего здания, которое она теперь будет отапливать. Вторая ситуация возникнет, если та же котельная, утратившая свою вспомогательную функцию к зданию, будет приобретена, например, для использования под склад.

Мы видим, что и в случае отношения "главная вещь - принадлежность" критерий самостоятельности объекта для отнесения его к недвижимому имуществу не работает. И главная вещь, и принадлежность, если они имеют

прочную связь с землей, являются недвижимыми вещами с момента их создания.

Мы рассмотрели ряд понятий: результат работ по улучшению, часть сложной вещи, принадлежность. В конце этой цепочки теперь находится такое понятие, как "часть единого недвижимого комплекса" (далее - ЕНК) (ст. 133.1 ГК РФ)¹. Рассмотрим его в свете критерия самостоятельности.

Согласно ст. 133.1 ГК РФ "недвижимой вещью, участвующей в обороте как единый объект, может являться единый недвижимый комплекс - совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически... либо расположенных на одном земельном участке, если в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь".

Из этой формулировки, а также из положения данной статьи о том, что "к единым недвижимым комплексам применяются правила о неделимых вещах", можно сделать вывод, что вещи, вошедшие в состав ЕНК, не могут самостоятельно выступать в обороте, поскольку рассматриваются как единый объект. Но в чем же в таком случае их отличие от сложных недвижимых вещей?

Основное отличие ЕНК от сложной недвижимой вещи состоит в том, что сложная вещь существует как единый объект независимо от желания правообладателя рассматривать ее в качестве таковой, а ЕНК формируется на основании волеизъявления правообладателя при наличии определенных условий. Для приобретения частями сложной вещи качества оборотоспособных объектов недвижимости необходимо физически прекратить связь между этими частями и тем самым уничтожить сложную вещь. Для ЕНК главным является волеизъявление правообладателя на его

¹ Введена Федеральным законом от 02.07.2013 N 142-ФЗ "О внесении изменений в подраздел 3 раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации".

формирование (расформирование), выраженное в обращении за регистрацией права собственности на совокупность объектов в целом как на одну недвижимую вещь или, наоборот, на прекращение такой регистрации или исключение каких-либо объектов из ЕНК.

Можно ли сказать, что в результате регистрации ЕНК вошедшие в него здания и сооружения перестают быть объектами недвижимости, поскольку утрачивают самостоятельность в обороте? Данный вопрос, по нашему мнению, должен решаться аналогично вопросу о регистрации прав на здание и на помещения в нем. Особенностью таких объектов является то, что установление права собственности на отдельные помещения исключает одновременное рассмотрение вопроса о собственнике здания в целом. Объектом собственности выступает либо здание в целом, либо отдельные его помещения, при том что и здание, и помещения продолжают существовать физически. В практике регистрации прав на недвижимое имущество при продаже собственником здания хотя бы одного помещения в нем в ЕGRP право на это здание прекращается, оно трансформируется в совокупность прав на входящие в него помещения. В свою очередь, собственник всех помещений в здании может, наоборот, трансформировать совокупность этих прав в право собственности на все здание с одновременным прекращением прав на помещения. Таким образом, в ЕGRP этот процесс отражается как появление и исчезновение объектов при фактическом отсутствии в самих этих объектах каких-либо изменений.

С точки зрения ЕGRP формирование ЕНК выглядит как прекращение существования вошедших в него недвижимых вещей, а его расформирование или исключение из него какого-либо объекта или объектов - как возникновение новых недвижимых вещей. Однако нужно иметь в виду, что объективно недвижимые вещи, вошедшие в состав ЕНК, продолжают существовать. Поэтому не будет верным утверждение о том, что с включением зданий и сооружений в ЕНК они прекращают существование, поскольку, сохраняя качество недвижимых вещей, они исключительно по

волеизъявлению собственника на период включения в ЕНК утрачивают способность участвовать в обороте отдельно от ЕНК.

Итак, можно прийти к выводу о том, что критерий самостоятельности в обороте не должен применяться для отнесения вещей к недвижимым. В случаях работ по улучшению недвижимой вещи говорить о самостоятельности нельзя, так как то, что характеризуется несамостоятельностью, не является вещью вообще. Улучшения не должны признаваться недвижимыми вещами не потому, что они не обладают самостоятельностью, а потому, что они не обладают качеством вещи. Если же спорный объект обладает качеством вещи и имеет прочную связь с землей, то это недвижимая вещь. При этом ее вспомогательное значение по отношению к другой недвижимой вещи, включение ее в состав сложной вещи или в единый недвижимый комплекс не лишает ее качества недвижимости.

Таким образом, при идентификации недвижимых вещей недостаточно руководствоваться лишь классическими признаками, указанными в ст. 131 ГК РФ. При оценке юридических свойств объекта необходимо также использовать дополнительные квалифицирующие признаки, о существовании которых нам говорят, как законы и нормативные акты, так и судебная практика. Важность такого подхода обусловлена тем, что от того, к какой категории вещей относится объект гражданских прав, зависит его правовой режим, требования к его гражданскому обороту, а также способы защиты прав, которые в той или иной ситуации может применить титульный владелец такой вещи.

§3. Эволюция правового регулирования учета недвижимости в России

Анализ исторической мотивации организационного и нормативно-правового регулирования кадастровой деятельности несомненно имеет существенное значение для выявления базовых аспектов взаимосвязи

истории и современности учетно-регистрационной деятельности в России, а также для выявления тенденций, представляющих определенный интерес в рамках исследования механизма административно-правового регулирования государственного кадастра недвижимости.

Ведение кадастра, равно как и статистического учета, как методов государственного управления возникло еще во времена монгольского нашествия, когда завоевателям необходима была система учета земель и их последующая оценка с целью определения размера взимаемой подати.

В древнейшие времена первые измерения и межевания территории были связаны с захватом земель и основанием городов. В истории древнего права захват создавал статус верховного собственника земли и являлся первейшим способом приобретения собственности, а господство над территорией стало означать публичную власть в ее публично-правовом смысле¹.

Согласно мнению К. Шмитта земля имеет линии разметки, олицетворяет внутреннюю меру и несет право как публичный знак порядка², а греческий термин "номос", используемый К. Шмиттом, трактуемый как мера, делящая в соответствии с определенным порядком поверхность земли, позволяет соединять проводимую полисами политику с объективными процессами локализации земной поверхности. Размеренная и разделенная земля превращалась, таким образом, в субстанцию властвования, степень могущества определялась размерами земельных пространств, находившихся в собственности владельца.

Произошедшее в IX столетии объединение восточнославянских и финно-угорских племен положило начало существованию крупного государства - Древней Руси. Первые десятилетия развития нового государства были ознаменованы рядом мероприятий по его укреплению: объединение в 882 г. Киевского и Новгородского княжеств и, как следствие, формирование средств, методов и способов единого управления страной.

¹ См.: Нарутто С.В., Шугрина Е.С., Исаев И.А., Алебастрова И.А. Территория в публичном праве: Монография. М.: Норма; ИНФРА-М, 2015. С. 7.

² См.: Шмитт К. Номос Земли. СПб., 2008. С. 15.

Одним из показателей развития государственной власти, как уже было отмечено, является создание системы учета земельных угодий, находящихся в границах страны. Качественный учет угодий в рассматриваемый период характеризовался крайней упрощенностью. Земли классифицировались по единственному признаку - видам угодий (монастырские, церковные, дворовые, пахотные, пустопорожные, охотничьи угодья). Почвенные различия территорий не учитывались и не находили своего отражения в так называемых поземельных переписях.

В указанных документах отсутствовали и данные о владельцах земель. Объясняется это тем, что на протяжении долгого времени в традиции древнерусского землевладения было общинное землепользование, отсутствие частной собственности на владельческую территорию и невовлеченность земли в область товарооборота¹. Наиболее ранние сведения об использовании кадастровых записей относятся ко времени правления князя Олега и княгини Ольги (X в.). На основании данных о количестве обрабатываемых земель в государстве устанавливались размеры повинностей².

В XI в. в Русской Правде Ярослава Мудрого встречаются упоминания о межевых знаках (деревьях, камнях и пр.); в XII в. переписи земель пополнились сведениями о качественных и количественных характеристиках земельных объектов³.

Крупными "кадастровыми реестрами" имущества населения Руси стали татарская перепись 1245 г. и повсеместная перепись русских земель 1127 г. Указанные документы имеют ряд особенностей: во-первых, татарская перепись стала первым примером фиксирования "крупного" имущества жителей (земель, домовладений, орудий труда); во-вторых, оба списка не являлись всеобщими, так как в их содержание не включались данные об имуществе привилегированной части населения, освобождавшейся от

¹ Могилевский С.А. Собственность на землю: формы землепользования и землевладения в Древней и Киевской Руси // Правовое поле современной экономики. 2012. N 9. С. 20.

² Кривов А.В. О создании государственного кадастра объектов недвижимости в России // Вестник Тамбовского университета. Серия: гуманитарные науки. 2007. N 8 (52). С. 15.

³ Гончарова И.Ю., Кривоконева Е.Ю. Указ. соч. С. 18.

налогообложения.

Ликвидация феодальной раздробленности и образование централизованного государства положили начало практике определения степени участия населения в формировании обороны страны в зависимости от размера земельных угодий. Повышение значимости роли земли в укреплении государственной власти (развитие "поземельной" системы налогообложения, утверждение норм обеспечения населением государственной обороны, введение практики "земельных вознаграждений" за службу и пр.) предопределило стремление государственной власти к обладанию максимально широкими сведениями о землях, расположенных в границах страны¹. С XVI в. в истории развития кадастрового учета имущества начался новый этап: в стране появилось первое специализированное учреждение "Поместная изба" (вторая половина XVI - начало XVII в.), позже преобразованная в "Поместный приказ" (XVIII в.). Последний являлся общегосударственным руководящим центром, объединяющим межевые, кадастровые и крепостные работы, проводившиеся в стране.

Качественные изменения произошли и в содержании "кадастровых" записей. В период правления Ивана Грозного данные о земле, ее владельцах, способах приобретения собственности, стоимости имущества и размере налога на землю вносились в Писцовые книги. По сути, эти книги явились аналогом современного единого государственного реестра прав на земельные владения. Открытым во многих случаях оставался вопрос об определении точных границ вотчин и поместий. Исчисление количества земли проводилось приблизительно, что порождало многочисленные межевые тяжбы и споры. Ответом на постоянно растущее число конфликтов интересов по земельным вопросам стало появление в конце XVII в. свода законов,

¹ Ключниченко В.Н., Тимофеева Н.В. Земельный кадастр: Учеб. пособие / Под общ. ред. В.Н. Ключниченко. Новосибирск: СГГА, 2011. С. 13.

определяющего порядок межевания земель¹.

Далее согласно Писцовому наказу 1622 г. кадастровый учет земель включал учет и измерение пашен, перелогов, сенокосов, лесов и других угодий. Писцовые книги носили правовой характер, так как содержали информацию о некоторых сделках, в том числе о купле-продаже земель, обмене владениями и передаче их по наследству. Запись в таких книгах, по сути, являлась земельной регистрацией. Данные юридические документы подтверждали наличие прав на землю. Земельные угодья имели качественную оценку и классифицировались по соответствующему основанию на очень худые, худые, средние и добрые.

В 1714 г. в соответствии с приказом Петра I деление территории на поместья было отменено. В практику вводились новые понятия - "недвижимая собственность" или "имения". Кроме того, к заслугам Петра I можно отнести и организацию деятельности по созданию Генеральной карты Российской империи². Развитие точной картографии позволило не только повсеместно внедрить в работу землемера специальные инструменты, но и ввести новые принципы межевания (например, геометрическое межевание).

В середине XVIII в. государственная власть предприняла попытку объединить все имеющиеся на тот момент сведения о территории страны и землевладельцах. Масштабная работа не принесла ожидаемых результатов, и через несколько десятилетий Екатериной II было начато генеральное межевание имперских земель, продолжавшееся более сорока лет. Новационным в проводящемся межевании стал принцип приписания территорий: не к именам землевладельцев, а к топографическим названиям селений и пустошей.

Система измерения территорий, введенная указом Екатерины II, включала генеральное межевание на дачи, которое было обязательным для всех земель, и специальное - генеральная дача включала участки и владения.

¹ См.: Кривов А.В. Указ. соч. С. 15 - 16.

² Подробная карта с приложением в виде большого трехтомного атласа вышла только после смерти Петра I в 1736 г.

Межевание земель представляет собой комплекс работ по установлению, восстановлению и закреплению на местности границ земельного участка, определению его местоположения и площади.

Стремительное развитие военной топографии, отмечаемое в правление Павла I и Александра I, оказало положительное влияние на общее межевание земель в стране. Достаточно точные межевые характеристики земельных участков вносились в "Поземельную" и "Межевую" книги, содержание которых с 1861 г. стало пополняться сведениями о стоимости и доходности земель (так называемый земский кадастр)¹.

Октябрьская революция 1917 г. принципиально изменила систему земельно-имущественных отношений в Стране Советов. Переход всего земельного массива во владение государства и отмена налогообложения на землю² привели к утрате актуальности достаточно важного информационного показателя предыдущих кадастровых списков - "владельца земли".

Возникшая объективная необходимость новой власти обладать полными сведениями о состоянии имущественного фонда страны предопределила переход кадастрового учета недвижимости на новый уровень развития. В первые постреволюционные годы согласно "Положению о земельных распорядах в городах"³ все территории (включая водные пространства) подлежали регистрации. Данные о регистрируемой недвижимости носили достаточно широкий характер и включали: описание земельного участка с обязательной характеристикой стоящего на нем строения (этажность, материал, используемый при постройке стен, состояние строения и владелец); описание сооружения (технические характеристики зданий,

¹ Гончарова И.Ю., Кривоконева Е.Ю. Указ. соч. С. 18.

² См.: Положение о социалистическом землеустройстве и о мерах перехода к социалистическому земледелию (принято ВЦИК 14.02.1919) // Постановление Наркомзема РСФСР от 11 марта 1919 г. "Инструкция по применению Положения о социалистическом землеустройстве".

³ Декрет ВЦИК, СНК РСФСР от 13 апреля 1925 г. "Положение о земельных распорядах в городах".

назначение, название); определение вида земельного участка (в качестве таковых выступали застройка, двор, сад, огород, пустопорожные земли, торфоразработки и пр.); полную картину природного состояния участка (информацию о наличии ценных насаждений, периоде их посадки, наличии или отсутствии уклона земли, водных источников, состоянии рельефа, почвы, уровня затопляемости и т.д.). Принятие вышеназванного Положения и организация мероприятий по его исполнению, по сути, явились прообразом городского кадастра.

Период с 1917 г. характерен изменением роли землеустройства. Советское государство поставило задачи по учету и закреплению границ землепользований на местности. Также возникла необходимость проведения геодезических работ в силу перераспределения земель между крестьянами. Кадастровые работы велись на больших территориях медленно вследствие отсутствия единой методики, подходов и технологий. Применение аэрофотосъемки в последующем позволило проектировать работы по проведению мелиоративных, противоэрозионных и других мероприятий, улучшению качества земель.

До 1960-х годов кадастр недвижимости представлял собой объединенные в одной книге (дифференцированные по пользователям) таблицы с данными о качественных характеристиках земельных угодий¹. В 1968 г. Верховным Советом СССР был принят Закон "Об утверждении Основ земельного законодательства Союза ССР и союзных республик"². Раздел VIII "Государственный земельный кадастр" названного нормативного акта формулировал цели и назначение государственного земельного кадастра, а также закреплял его составные части (регистрационные данные землепользований, количества и качества земель, состояния почв и

¹ Кривов А.В. Указ. соч. С. 17.

² Закон СССР от 13 декабря 1968 г. N 3401-VII "Об утверждении Основ земельного законодательства Союза ССР и союзных республик" (вместе с Основами законодательства).

оценочной стоимости участков)¹.

В постсоветский период в России начинается процесс создания реально действующей системы прав собственников и, как следствие, возрождения традиций ведения государственного кадастра недвижимости.

Конституцией Российской Федерации², принятой всенародным голосованием в 1993 г., к числу гражданских прав и свобод были отнесены право на частную собственность и право на имущество. Исполнение гарантий со стороны государства по защите частной собственности поставило перед Правительством Российской Федерации³ задачу по формированию федеральных органов исполнительной власти, осуществляющих ведение кадастра и регистрации прав собственности граждан и юридических лиц.

Впервые порядок проведения государственной оценки земель в Российской Федерации был утвержден Постановлением Правительства РФ от 8 апреля 2000 г. № 316. Документ также наделил Министерство экономического развития и торговли Российской Федерации полномочиями по разработке соответствующих нормативно-технических документов⁴.

Итогом серьезной законодательной работы в указанном направлении явилась утвержденная в 2004 г. Указом Президента Российской Федерации Б.Н. Ельцина "О системе и структуре федеральных органов исполнительной

¹ Швалева Е.С. От государственного земельного кадастра к единому государственному кадастру недвижимости // Российский юридический журнал. 2008. N 1. С. 98.

² Конституция Российской Федерации (принята всенародным голосованием 12.12.1993) (с учетом поправок, внесенных законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30 декабря 2008 г. N 6-ФКЗ, от 30 декабря 2008 г. N 7-ФКЗ, от 5 февраля 2014 г. N 2-ФКЗ, от 21 июля 2014 г. N 11-ФКЗ) // Официальный интернет-портал правовой информации. URL: <http://www.pravo.gov.ru>, 01.08.2017.

³ Указанными полномочиями Правительство РФ наделено ст. 114 Конституции РФ; конкретизированы полномочия Правительства РФ в Федеральном конституционном законе от 17 декабря 1997 г. N 2-ФКЗ "О Правительстве Российской Федерации" // СЗ РФ. 1997. N 51. Ст. 5712; официальный интернет-портал правовой информации. URL: <http://www.pravo.gov.ru>, 12.08.2017.

⁴ Постановление Правительства РФ от 8 апреля 2000 г. N 316 "Об утверждении Правил проведения государственной кадастровой оценки земель".

власти"¹ структура федеральных органов исполнительной власти. В числе формируемых органов было заявлено Федеральное агентство кадастра объектов недвижимости, находящееся в ведении Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации.

Полномочия нового органа власти определялись в нескольких документах: Постановлении Правительства Российской Федерации от 8 апреля 2004 г. № 202 "Вопросы Федерального агентства кадастра объектов недвижимости"² и Постановлении Правительства Российской Федерации от 19 августа 2004 г. № 418 "Об утверждении Положения о Федеральном агентстве кадастра объектов недвижимости"³.

Основной целью создания в 2004 г. Федерального агентства кадастра объектов недвижимости (далее - ФАКОН) являлось осуществление через свои территориальные органы функций по оказанию государственных услуг и управлению государственным имуществом. Кроме того, в числе полномочий агентства законодательно был закреплен ряд правоприменительных функций в области кадастрового учета и инвентаризации объектов недвижимости, государственной кадастровой оценки земель и объектов недвижимости, землеустройства и государственного мониторинга земель.

Изданный в 2007 г. Указ Президента № 1274 изменил систему управленческой иерархии в системе государственных органов: теперь ФАКОН перешло в ведение Министерства юстиции Российской Федерации, исполняющего с этого времени функции по правовому обеспечению ведения

¹ Указ Президента РФ от 9 марта 2004 г. N 314 "О системе и структуре федеральных органов исполнительной власти".

² Постановление Правительства РФ от 8 апреля 2004 г. N 202 "Вопросы Федерального агентства кадастра объектов недвижимости" // СЗ РФ. 2004. N 15. Ст. 1494.

³ Постановление Правительства РФ от 19 августа 2004 г. N 418 "Об утверждении Положения о Федеральном агентстве кадастра объектов недвижимости" // СЗ РФ. 2004. N 34. Ст. 3554; СЗ РФ. 2008. N 22. Ст. 2582 (утратил силу).

государственного кадастра недвижимости¹.

Право реализовывать полномочия ФАКОН было предоставлено подведомственным агентству государственным учреждениям, к которым относились: ФГУП "Федеральный кадастровый центр "Земля" (ФКЦ "Земля"), ФГУП "Государственный проектно-изыскательский институт земельно-кадастровых съемок" (ВИСХАГИ), ФГУП "Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости" (Ростехинвентаризация), а также Федеральное государственное учреждение "Кадастровая палата", в обязанности которой входило ведение государственного кадастра недвижимости в целях реализации полномочий ФАКОН.

В порядке, предусмотренном действующим законодательством, органом государственной власти субъекта Российской Федерации создавались Учреждения юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Данные учреждения являлись государственными органами, обеспечивающими государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории регистрационного округа, созданного субъектом Российской Федерации.

Следует отметить, что ряд учреждений юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории субъектов Российской Федерации были созданы и приступили к работе еще до введения в действие Федерального закона № 122-ФЗ. Основными задачами учреждений юстиции являлись государственная регистрация прав собственников недвижимого имущества и обладателей иных подлежащих государственной регистрации прав на него, а также создание и ведение и организация бессрочного хранения Единого государственного реестра прав

¹ Указ Президента РФ от 24 сентября 2007 г. N 1274 "Вопросы структуры федеральных органов исполнительной власти" // СЗ РФ. 2007. N 40. Ст. 4717; официальный интернет-портал правовой информации. URL: <http://www.pravo.gov.ru>, 05.12.2014.

на недвижимое имущество и сделок с ним¹.

В рамках деятельности государственной власти по оптимизации структуры федеральных органов исполнительной власти в 2008 г. был издан Указ Президента Российской Федерации № 1847², упраздняющий ФАКОН и Федеральное агентство геодезии и картографии. Этим же нормативным правовым актом Федеральная регистрационная служба переименовывалась в Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии. Изменившееся название четко отражало перемены, которые произошли в функциональном поле этого государственного органа: на него возлагались обязанности по организации общегосударственной системы кадастрового учета недвижимости, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также обеспечение и обслуживание инфраструктуры данных, не являющихся двумерными, т.е. пространственных данных Российской Федерации. Являвшейся, по существу, правопреемником ФАКОН и Федерального агентства геодезии и картографии новой службе передавались все имеющиеся обязательства (в том числе и по обязательствам исполнения судебных решений) упраздненных органов, в том числе и учреждений юстиции, которые занимались регистрацией прав.

С 2008 г. по настоящее время Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии является подведомственным органом Министерства экономического развития Российской Федерации, преобразованного из Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 1 июня 2009 г. № 457 "О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и

¹ Постановление Правительства РФ от 6 марта 1998 г. N 288 "Об утверждении Примерного положения об учреждении юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (утратило силу) // СЗ РФ. 1998. N 11. Ст. 1291.

² Указ Президента РФ от 25 декабря 2008 г. N 1847 "О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии" // СЗ РФ. 2008. N 52 (ч. 1). Ст. 6366; официальный интернет-портал правовой информации. URL: <http://www.pravo.gov.ru>, 22.05.2017.

картографии"¹ было утверждено Положение о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр). Нормами Положения закреплялся за Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) статус федерального органа исполнительной власти. В кругу функциональных обязанностей Росреестра Положением определяется государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним, оказание государственных услуг в сфере государственного кадастра недвижимого имущества, ведение государственного кадастрового учета недвижимости, землеустройства, мониторинг и кадастровая оценка земель, геодезия и картография, навигационное обеспечение транспортного комплекса (исключая вопросы аэронавигационного обслуживания пользователей воздушного пространства страны), а также ряд надзорных функций (в области геодезии и картографии, земельного надзора, контроля за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков и арбитражных управляющих).

Этапы развития административно-правового регулирования института государственного кадастра связаны с историческими целями данного регулирования, порожденными объективными внешними условиями, проводимыми реформами и динамикой общественных отношений.

Результаты исследования эволюции правового регулирования института кадастра недвижимости позволили выделить следующие периоды становления и развития государственного кадастра в России.

1. Становление государственного кадастра. Объединение в 882 г. Киевского и Новгородского княжеств и, как следствие, формирование средств, методов и способов единого управления страной. В X в. на основании данных о количестве обрабатываемых земель в государстве устанавливались размеры повинностей.

¹ Постановление Правительства РФ от 1 июня 2009 г. N 457 "О Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии" (вместе с Положением о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии) (ред. от 27.12.2014) // СЗ РФ. 2009. N 25. Ст. 3052; официальный интернет-портал правовой информации. URL: <http://www.pravo.gov.ru>, 08.09.2017.

1.1. Первые упоминания о межевых знаках. В Русской Правде Ярослава Мудрого встречаются упоминания о межевых знаках (деревьях, камнях и пр.); в XII в. переписи земель пополнились сведениями о качественных и количественных характеристиках земельных объектов.

1.2. Предпосылки создания государственного кадастра.

Крупными "кадастровыми реестрами" имущества населения Руси стали татарская перепись 1245 г. и повсеместная перепись русских земель 1127 г., примеры фиксирования "крупного" имущества жителей (земель, домовладений, орудий труда).

1.3. Появление специализированного органа. С XVI в. в истории развития кадастрового учета имущества начался новый этап: в стране появилось первое специализированное учреждение "Поместная изба" (вторая половина XVI - начало XVII в.), позже преобразованная в "Поместный приказ" (XVIII в.). Последний являлся общегосударственным руководящим центром, объединяющим межевые, кадастровые и крепостные работы, проводившиеся в стране.

1.4. Нормативное закрепление содержания кадастра. Согласно Писцовому наказу 1622 г. кадастровый учет земель включал учет и измерение пашен, перелогов, сенокосов, лесов и других угодий. Писцовые книги носили правовой характер, так как содержали информацию о некоторых сделках, в том числе о купле-продаже земель, обмене владениями и передаче их по наследству. Запись в таких книгах, по сути, являлась земельной регистрацией.

1.5. Регламентация процедуры межевания. Середина XVIII в. Система измерения территорий, введенная указом Екатерины II, включала генеральное межевание на дачи, которое было обязательным для всех земель, и специальное - генеральная дача включала участки и владения.

1.6. Формирование единого кадастрового документа. Правление Павла I и Александра I оказали положительное влияние на общее межевание земель в стране. Достаточно точные межевые характеристики земельных участков

вносились в Поземельную и Межевую книги, содержание которых с 1861 г. стало пополняться сведениями о стоимости и доходности земель.

2. Развитие государственного кадастра.

2.1. Обязательный документарный учет и подробная классификация объектов учета. В первые постреволюционные годы согласно Положению о земельных распорядках в городах все территории (включая водные пространства) подлежали регистрации. Данные о регистрируемой недвижимости носили достаточно обширный характер и включали: описание земельного участка с обязательной характеристикой стоящего на нем строения.

2.2. Формирование понятий, содержания и целей государственного кадастра. В 1968 г. Верховным Советом СССР был принят Закон "Об утверждении Основ земельного законодательства Союза ССР и союзных республик". Раздел VIII "Государственный земельный кадастр" названного нормативного акта формулировал цели и назначения государственного земельного кадастра, а также закреплял его составные части (регистрационные данные землепользований, количества и качества земель, состояния почв и оценочной стоимости участков).

2.3. Закрепление в компетенции органа соответствующих обязанностей. В 1977 г. Совет Министров СССР принял Постановление "О порядке ведения государственного земельного кадастра", которым обязал Министерство сельского хозяйства СССР и совмины союзных республик организовать мероприятия по ведению государственного земельного кадастра.

2.4. Нормативное закрепление оценки земель. Впервые порядок проведения государственной оценки земель в Российской Федерации был утвержден Постановлением Правительства РФ от 8 апреля 2000 г. № 316. Документ также наделил Министерство экономического развития и торговли Российской Федерации полномочиями по разработке соответствующих нормативно-технических документов.

2.5. Принятие общего акта, регулирующего государственный кадастр.

Федеральный закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" систематизировал понятия, цели и принципы государственного кадастра.

2.6. Создание единой федеральной системы в сфере государственной регистрации прав на недвижимость и государственного кадастрового учета недвижимости. Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", в частности, предусмотрено введение единой учетно-регистрационной процедуры в отношении объектов недвижимости, а также ведение Единого государственного реестра недвижимости исключительно в электронной форме.

ГЛАВА II ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОГО СТАТУСА НЕКОТОРЫХ ВИДОВ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

§1. Реализация модели единого объекта недвижимости в российском гражданском обороте

Единый объект недвижимости, по замыслу законодателя, - это распорядительная модель, возникающая в тех случаях, когда собственник земельного участка и собственник здания, строения, сооружения (далее - здания) на нем - это одно и то же лицо. Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации от 7 октября 2009 г. (Концепция) требует, чтобы в таких случаях нельзя было произвести отчуждение земельного участка и здания на нем безотносительно друг друга. Пункт 4 ст. 35 Земельного кодекса Российской Федерации (далее - ЗК РФ) предусматривает перечень исключений, когда здание может быть отчуждено без земельного участка, даже если их собственник - одно лицо. Однако, как известно, в России более 85% земельных ресурсов находятся в государственной или муниципальной собственности¹, поэтому распространена ситуация, когда собственник здания не является собственником земельного участка под ним (и, возможно, им не станет). Модель единого объекта недвижимости поэтому является правовым режимом-"целью", который регулирует отношения по поводу земельного участка и находящегося на нем здания в собственности разных лиц. В этой ситуации п. 3.6.3 Концепции предписывает, что у собственника здания всегда должно быть право пользования участком под ним. Этот теоретический посыл реализован в п. 3 ст. 35 ЗК РФ в отношении земельных участков в

¹ Государственный (национальный) доклад о состоянии и использовании земель в Российской Федерации. Земельный фонд Российской Федерации по состоянию на 1 января 2013 г. С. 311. URL: <https://rosreestr.ru/site/activity/gosudarstvennoe-upravlenie-v-sfere-ispolzovaniya-i-okhrany-zemel/gosudarstvennyy-monitoring-zemel/sostoyanie-zemel-rossii/gosudarstvennyy-natsionalnyy-doklad-o-sostoyanii-i-ispolzovanii-zemel-v-rossiyskoy-federatsii/>.

частной собственности ("преимущественное право") и в п. 1 ст. 39.20 ЗК РФ в отношении земельных участков в государственной или муниципальной собственности ("исключительное право").

В научных исследованиях модели единого объекта недвижимости можно выделить две волны: первая, возникшая еще до принятия Концепции, объединяет мнения о сущности принципа "единства судьбы земельного участка и прочно связанных с ним объектов". По сути, это критика воззрения о "подчиненности правовой судьбы земельного участка находящимся на нем объектам", в частности идеи о здании как главной, а земельном участке - подчиненной вещи. По мнению одних авторов, при применении ст. 273 Гражданского кодекса Российской Федерации во взаимосвязи с п. 1 ст. 552 ГК РФ мы сталкиваемся со следованием принадлежности (земельного участка) за главной вещью (зданием). Так А.А. Кирилловых пишет, что "в рассматриваемом примере таковой [принадлежностью] выступает земельный участок, а главной вещью - находящийся на нем объект недвижимости"¹. По мнению других авторов, земельный участок не может признаваться принадлежностью здания по той причине, что он имеет более широкое хозяйственное назначение и призван служить не одному только находящемуся на нем зданию². Третьи авторы отмечают, что аналогичное п. 1 ст. 552 ГК РФ правило п. 1 ст. 35 ЗК РФ либо представляет собой противоположность³ названному выше принципу единства судьбы

¹ Кирилловых А.А. Новое в законодательстве о залоге. М.: Деловой двор, 2012. 88 с. // СПС "КонсультантПлюс"; подробнее см.: Козырь О.М., Маковская А.А. "Единая судьба" земельного участка и расположенных на нем иных объектов недвижимого имущества: реальность и перспективы // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. 2003. N 2. С. 95 - 114.

² Комментарий к ст. 135 ГК РФ, см.: Гражданский кодекс Российской Федерации. Ценные бумаги. Защита чести, достоинства и деловой репутации. Охрана частной жизни: постатейный комментарий к главам 6 - 8 / Андропов В.В., Гонгало Б.М., Крашенинников П.В. и др.; под ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статут, 2014. 208 с. // СПС "КонсультантПлюс".

³ Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ (постатейный) / С.Н. Волков, М.И. Васильева, Е.А. Галиновская и др.; отв. ред. С.Н. Волков, науч. ред. Ю.Г. Жариков. М.: Юстицинформ, 2009. 864 с. // СПС "КонсультантПлюс".

(следования) прочно связанных с земельным участком объектов из ст. 1 ЗК РФ, либо считают их корреспондирующими, "основанными на принципе единой судьбы"¹. Вторая волна научных исследований затрагивает все те же возможности распорядиться зданием и земельным участком под ним, но с позиции разделения вещных и обязательственных прав на эти объекты в контексте Концепции².

Действительно, реализация модели единого объекта недвижимости относится к сложнейшим вопросам российского права по нескольким причинам. Во-первых, в рассматриваемом правоотношении всегда два объекта: здание и находящийся под ним земельный участок, в то же время права и соответствующие ограничения в отношении земельного участка и здания российским законодательством предусмотрены разные³. Во-вторых, совпадение собственника земельного участка и здания на нем в одном лице есть уже реализация модели единого объекта недвижимости как правового режима-"цели", однако на практике "исходным пунктом" отношений является как раз обратная ситуация: у здания и земельного участка под ним разные собственники (например, при строительстве коммерческой недвижимости на предоставленном на праве аренды земельном участке). Более того, известны случаи, когда собственник здания вообще не имеет оформленных прав на земельный участок под ним⁴.

Рассмотрим теперь с использованием германского правового опыта

¹ Козырь О.М., Маковская А.А. Указ. соч. С. 95 - 114.

² Петрушкин В.А. Актуальные проблемы правовой модели системы оборота недвижимости: монография / под науч. ред. В.В. Витрянского. М.: Статут, 2014 // СПС "КонсультантПлюс".

³ См.: Петрушкин В.А. Указ. соч

⁴ Например, согласно информационному письму Президиума ВАС РФ от 27 февраля 2001 г. N 61 "Обзор практики применения арбитражными судами земельного законодательства", а также совместному Постановлению Пленумов Верховного Суда Российской Федерации и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 1 июля 1996 г. N 6/8 "О некоторых вопросах, связанных с применением части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" в тех случаях, когда залогодатель не является собственником или арендатором земельного участка, договор ипотеки здания не может считаться не соответствующим законодательству, если он заключен без залога прав на земельный участок.

модель единого объекта недвижимости в двух проблематичных плоскостях: (а) при реализации собственником здания исключительного права приобрести право собственности на земельный участок в государственной или муниципальной собственности (приватизация); (б) в отношении правовой судьбы объектов, выполняющих в отношении земельного участка или здания вспомогательную, обслуживающую или улучшающую функцию.

Первый актуален в свете предложений о пересмотре итогов так называемой стихийной приватизации, имевшей место в XX в. и в России, и в Германии¹. Сегодня российским судам приходится ограничивать реализацию модели единого объекта недвижимости в случаях, когда приватизируемый земельный участок существенно крупнее находящихся на нем объектов недвижимости (например, в 45 раз). Владелец обязан доказать факт необходимости предоставления спорного земельного участка для целей эксплуатации находящихся на нем объектов недвижимости, а также основанного на законе исключительного права на приватизацию спорного земельного участка². Более того, судебная практика закрепляет право нового собственника здания выкупить земельный участок под ним по льготной цене³.

Механизм реализации модели на основании исключительного права в порядке подп. 6 п. 2 ст. 39.3, п. 1 ст. 39.20 ЗК РФ (без проведения торгов) в первую очередь не должен стать комфортным способом укрепления права на здание и ненадлежаще используемый земельный участок. Новеллы п. 3 ст. 1, п. 5 ст. 10 ГК РФ о добросовестности открывают новую страницу в российской правоприменительной практике, где отношения по поводу приватизации земельных участков будут особо чувствительной областью.

¹ Кирюхин К.С. Приватизация в Восточной Европе и России: параллели и отличия // Актуальные проблемы российской экономики. Аналитический вестник Совета Федерации ФС РФ. 2002. N 7 (163). С. 38.

² Определение ВАС РФ от 21 июня 2013 г. N ВАС-7640/13 по делу N А07-3315/2012.

³ См.: Определение Верховного Суда РФ от 30 марта 2015 г. по делу N 310-КГ14-5503, А35-10888/2013 на основании п. 1 ст. 2 Федерального закона от 25 октября 2001 г. N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации".

Поскольку ранее при приобретении здания не всегда учитывалось, будет ли его новый собственник в состоянии использовать земельный участок под зданием в интересах общества и добросовестно, то при приватизации земельного участка в порядке применения исключительного права собственником здания необходимо снизить риск ненадлежащего использования земельного участка.

Помимо этого, особое значение в период рецессии приобрело эффективное налогообложение, что подтверждается приоритетом предоставления государственных (муниципальных) земель в аренду, нежели в собственность согласно новеллам Федерального закона от 21 июля 2014 г. № 234-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" и Федерального закона от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации".

Как мы уже отмечали, приватизация (как распорядительная сделка, влекущая переход права собственности) может быть запрещена в силу легальных ограничений права собственности¹. Так, общеправовой конституционный принцип ограниченного распоряжения землей (оборота земли) устанавливает, что в соответствии со ст. 36 Конституции, ст. 209 ГК РФ во взаимосвязи с п. 3 ст. 129 ГК РФ и ст. 260 ГК РФ 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. Дополнив законодательство о земле и природных ресурсах факторами ненадлежащего использования земельного участка, можно установить правовой барьер для приватизации земельных участков, "зацементировать" оборот в целях предотвращения вредного воздействия на земельные ресурсы.

Интересно, что критерии ненадлежащего использования земельного

¹ Василишин И.И., Буднецкий Н.С. Легальные и автономные ограничения права собственности на земельные участки // Вестник Академии Генеральной прокуратуры Российской Федерации. М., 2015. N 2 (46).

участка новым собственником были сформулированы в германском обороте еще в 60-е годы XX в. Германский опыт предотвращения "ненадлежащего распределения" (*ungesunde Verteilung*) земельных ресурсов будет в целом полезен при разрешении любых споров о праве на чужой (в том числе находящийся в государственной или муниципальной собственности) земельный участок. Германская судебная практика установила, что ненадлежащее использование может выражаться среди прочего в формировании земельного участка малой или чрезмерно большой площади, пассивности приобретателя в обороте, недостаточности земельного участка для ведения хозяйства отдельной семьей, отсутствии опыта ведения сельского хозяйства у приобретателя земельного участка соответствующего целевого назначения, приобретении земельного участка для последующей сдачи его в аренду (капиталовложении), нестабильности экономического положения приобретателя; перепродаже земельного участка, для приобретения которого ранее был получен государственный заем. Предполагается, что если земельный участок был ранее приобретен в рамках мер по улучшению аграрной структуры (*Massnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur*), то его отчуждение могло потенциально повредить интересам общества и целям названных государственных мер¹. В целом в немецком законодательстве закреплена система мер по поддержке сельского хозяйства, которая включает землеустроительные работы, укорачивание границ со смежными земельными участками (*arrondierung*), снижение налога на приобретение земельного участка, выдачу административных займов на приобретение земельного участка, снижение процентных ставок. Этот опыт обосновывает возможность применения критериев ненадлежащего использования земельного участка в российском гражданском обороте как при реализации модели единого объекта недвижимости (при смене формы собственности), так и вне ее.

¹ Treutlein G., Crusius P. Kommentar zum Grundstücksverkehrsgesetz. Neuwied a. Rh., Berlin-Spandau: Luchterhand, 1963. 223 с. С. 47 - 48, 55.

Социальная значимость земельных участков очевидна, поэтому при приватизации акцент должен быть сделан на их охране. Рекомендуется исходить из меры подготовленности приобретателя (в том числе инженерной и финансовой) к добросовестному использованию земельного участка в интересах общества. Научное значение разработки критериев ненадлежащего использования земельного участка по германскому образцу выразилось бы в закреплении социальной значимости земельных участков и опровержении необычной идеи "подчиненности правовой судьбы земельного участка находящимся на нем объектам".

Предлагается закрепить критерии ненадлежащего использования земельного участка для общих целей земельного оборота в ЗК РФ, а для целей реализации модели единого объекта недвижимости при приватизации - в подзаконном акте, обязательном для государственных органов и органов местного самоуправления, применяющих п. 3 ст. 35 и подп. 6 п. 2 ст. 39.3, п. 1 ст. 39.20 ЗК РФ и иные нормы о приватизации.

Вторая плоскость реализации модели единого объекта недвижимости в обороте - это вопрос о правовой судьбе нефтепроводов, газопроводов, колодцев, футбольных полей, насыпей, заборов, колодцев, линий электропередач, находящихся на отчуждаемом земельном участке. Этот вопрос актуален в силу того, что для создания этих объектов могли быть вложены средства как собственника здания, так и третьих лиц, и поэтому не вполне справедливым видится признание их частью земельного участка. С другой стороны, признание их самостоятельными объектами недвижимости в собственности построившего лица может создать почву для злоупотреблений: теоретически продавец здания на чужом земельном участке сможет после закрытия сделки потребовать от покупателя передачи ему этих отдельных в правовом смысле объектов.

Думается, что этот вопрос решается в зависимости от функционального назначения названных объектов, не являющихся недвижимостью. В случае, когда они служат интересам третьих лиц, предлагается устанавливать в их

отношении сервитут, в случае тесной функциональной связи со зданием или земельным участком - признавать частью здания или земельного участка согласно функциональному критерию, применяя германский правовой опыт.

Как известно, в германском праве действует принцип *superficies solo cedit* (лат. "объект неотделим от земли"). Он означает, что тесно связанные с земельным участком вещи, в особенности здания и растения, всегда являются существенными составными частями земельного участка (*partes fundi*, лат. "часть земли") согласно абз. 1 § 94 Германского гражданского уложения (далее - ГГУ). В соответствии с абз. 2 § 94 ГГУ существенными составными частями здания (и тем самым участка) являются вещи, которые включены в него при его возведении, например, отопительная система. Существенные составные части земельного участка и здания не могут быть предметом отдельных прав согласно § 93 ГГУ. Итак, здание и связанные с ним объекты находятся в собственности собственника земельного участка и тогда, когда их строит другое лицо. В этом свете перспективна новелла ст. 133.1 ГК РФ, позволяющая, пусть и при условии внесения записи в реестр, объединить земельный участок и находящиеся на нем объекты в единую вещь, принадлежащую одному лицу на праве собственности.

Отметим, что германская правовая концепция вспомогательных объектов как части земельного участка получила теперь функциональное обоснование в российской судебной практике: ограждения, проводящие каналы, осушительные сети, если выполняют по отношению к земельному участку вспомогательную, обслуживающую или улучшающую функцию, то являются его неотъемлемой частью¹. Таким образом, критерием объединения здания или земельного участка и этих объектов в единый объект является их функция.

По итогам сравнительного анализа соответствующих подходов российского и германского законодателей можно сделать несколько выводов.

¹ Постановление Президиума ВАС РФ от 24 сентября 2013 г. N 1160/13 по делу N А76-1598/2012; Постановление Президиума ВАС РФ от 17 января 2012 г. N 4777/08 по делу N А56-31923/2006.

Модель единого объекта недвижимости - это комплексный межотраслевой правовой институт, регулирующий распоряжение земельным участком и находящимся на нем зданием в собственности одного лица или разных лиц. В случае нахождения обоих объектов недвижимости в собственности одного лица правовой проблемы не усматривается, чего нельзя сказать о распространенной в России ситуации "несовпадения" собственников.

И в Германии, и в России земельный участок и находящийся на нем объект недвижимости - это два самостоятельных объекта недвижимости, связанных правовыми принципами (*superficies solo cedit*, или "единство судьбы земельного участка и прочно связанных с ним объектов"), но не без исключения. На здание и земельный участок под ним не всегда распространяется неделимое однородное право собственности. К исключениям в российском и германском праве относятся специальные случаи: завещание земельного участка и находящегося на нем объекта разным лицам согласно ст. 129 ГК РФ, строительство здания на основании германского вещного наследственного права застройки (*Erbbaurecht*), заменяющего право собственности на участок.

Исходя из приведенной выше характеристики ненадлежащего использования земельных ресурсов, развитой в германском обороте, в российской практике применения п. 3 ст. 35 и подп. 6 п. 2 ст. 39.3, ст. 39.20 ЗК РФ представляется целесообразным закрепить за ответственными за приватизацию государственными и муниципальными органами новую функцию по оценке объективной возможности использовать приобретаемый земельный участок надлежащим образом. Критерии ненадлежащего использования земельных участков предлагается разрабатывать в контексте уже существующих в российском законодательстве принципов добросовестности и сочетания интересов, закрепленных п. 3 ст. 1 и п. 5 ст. 10 ГК РФ, п. 11 ст. 1 ЗК РФ. Необходимо установить, что переход права собственности на земельные участки должен нести национальные

оборонные, санитарные, инфраструктурные и налоговые выгоды, в чем выражается эффективное сочетание публичных и частных интересов.

При применении оценочных критериев "занятости участка объектом" и "необходимости участка для использования объектом" из п. 1 ст. 552 ГК РФ предлагается признавать земельный участок "занятым" и "необходимым" в части расположения на нем вспомогательных, обслуживающих или улучшающих функцию здания объектов с применением функционального критерия. Такие объекты могут быть признаны единым недвижимым комплексом вместе со зданием в порядке ст. 133.1 ГК РФ.

В завершение хотелось бы выразить надежду, что при регистрации права собственности на земельный участок в порядке реализации модели единого объекта недвижимости соотношение частноправовых и публично-правовых интересов будет всегда определяться в ключе укрепления социально-политической стабильности в нашем обществе¹.

§2. Проблемы правовой квалификации автомобильных дорог как объектов недвижимости и охраны земель при их размещении

Правовое регулирование использования автомобильных дорог осуществляется в соответствии с положениями Федерального закона от 8 ноября 2007 года № 257-ФЗ "Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон об автомобильных дорогах), который имеет собственный предмет правового регулирования, не охватываемый иными федеральными законами. Таким образом, в рассматриваемом сегменте законодательства не дан однозначный ответ на вопрос о необходимости и возможности регистрации автомобильной дороги как объекта недвижимости.

¹ Матузов Н.И. Право и политика: противники или союзники // Правовая политика и правовая жизнь. 2001. N 1. С. 17 - 18.

Учитывая положения Закона об автомобильных дорогах, а именно пункт 1 статьи 3, под автомобильной дорогой понимается объект транспортной инфраструктуры, предназначенный для движения транспортных средств и включающий земельные участки в границах полосы отвода автомобильной дороги и расположенные на них или под ними конструктивные элементы (дорожное полотно, дорожное покрытие и подобные элементы) и дорожные сооружения, являющиеся ее технологической частью, - защитные дорожные сооружения, искусственные дорожные сооружения, производственные объекты, элементы обустройства автомобильных дорог.

Прежде всего необходимо отметить, что приведенное легальное определение автомобильной дороги не относит ее к объектам недвижимости. В то же время, если обратиться к Градостроительному кодексу Российской Федерации (далее - Градостроительный кодекс), автомобильные дороги являются линейными объектами (сооружениями) (пункт 10.1 статьи 1 Градостроительного кодекса). Вместе с тем ни статья 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - Гражданский кодекс), ни Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон о регистрации), вступивший в силу с 1 января 2017 года, ни Федеральный закон от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (далее - Закон № 122-ФЗ) линейные объекты к недвижимым вещам прямо не относят. Однако если ранее в Законе № 122-ФЗ упоминалось о линейных объектах как объектах недвижимого имущества, являющихся сложными или неделимыми вещами (статья 16 Закона № 122-ФЗ), то в Законе о регистрации об этом вообще не упоминается.

В правоприменительной практике постоянно возникают вопросы, связанные с приобретением и оформлением прав на дороги и дальнейшим правовым режимом такого имущества. Основным остается вопрос о возможности отнесения такого объекта к недвижимым вещам.

Полагаем, что ответ на вопрос о необходимости и возможности

регистрации автодороги как объекта недвижимости является важным не только в целях уточнения характеристик автодороги как объекта гражданских отношений, но и с точки зрения наиболее эффективной охраны земель, используемых в автодорожной деятельности, так как требования к объекту недвижимости существенно отличаются от требований к дороге, квалифицируемой как улучшение характеристик земель.

Анализ судебной практики показывает, что сегодня можно выделить несколько основных подходов к квалификации автомобильных дорог как объектов гражданских прав.

Согласно первому подходу автомобильные дороги как общего, так и необщего пользования - это объекты недвижимости, право собственности на которые должно быть зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - ЕГРП; с 1 января 2017 года - Единый государственный реестр недвижимости). Факт, что в Законе об автомобильных дорогах отсутствует четко обозначенный правовой статус автомобильной дороги как объекта недвижимого имущества в том числе в целях государственной регистрации прав на нее, не может расцениваться в качестве запрета распространения нормы статьи 131 Гражданского кодекса на такие объекты.

Право собственности на сооружение - дорогу как на самостоятельный объект гражданских прав может возникнуть в том случае, если она создана именно как объект недвижимости в установленном порядке и индивидуализирована в качестве объекта недвижимости.

Возможность приобретения права собственности на автомобильные дороги вытекает из общих оснований приобретения права собственности на имущество, предусмотренных статьей 218 Гражданского кодекса.

Согласно статье 25 Закона о регистрации право собственности на созданный объект недвижимого имущества регистрируется на основании правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположен этот объект недвижимого имущества, а также на основании

разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, если в соответствии с законодательством Российской Федерации требуется получение такого разрешения.

Представление правоустанавливающего документа на указанный земельный участок не требуется в случае, если на основании такого документа ранее было зарегистрировано право заявителя (право лица, представителем которого является заявитель, если документы на государственную регистрацию представлены представителем) на указанный земельный участок в установленном порядке.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, если в соответствии с законодательством Российской Федерации требуется получение такого разрешения, запрашивается органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, в органе, выдавшем такое разрешение, при условии, что заявитель не представил такое разрешение по собственной инициативе.

Таким образом, единственным условием квалификации дороги необщего пользования как объекта недвижимости является факт наличия документов, подтверждающих создание такого объекта как объекта капитального строительства, а именно:

1) наличие правоустанавливающих документов на земельный участок, на котором расположен объект. В случае если участок не находится в собственности лица, построившего автодорогу, а законные пользователи земельного участка не давали согласия на строительство автомобильной дороги, то это обстоятельство служит основанием для принятия регистрирующим органом решения об отказе в регистрации права на этот объект. Следует отметить, что недостаточно факта наличия права собственности на земельный участок, необходимо, чтобы его разрешенное использование, указанное в правоустанавливающих документах, соответствовало фактическому использованию этого земельного участка;

2) наличие документов, подтверждающих создание объекта как объекта капитального строительства. К таким документам относятся:

- разрешение на строительство, выданное в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса;

- разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, выданное в соответствии со статьей 56 Градостроительного кодекса.

Согласно пункту 23 части 2 статьи 2 Федерального закона от 30 декабря 2009 года № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" (далее - Закон № 384-ФЗ) сооружение - результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов.

Таким образом, для квалификации автомобильной дороги как самостоятельного объекта недвижимости, подлежащего государственной регистрации, необходимо соблюдение требований, установленных для создания объектов недвижимости, то есть не только получение разрешений на строительство и ввод объекта в эксплуатацию, но и соблюдение градостроительных и строительных норм и правил, наличие документов, подтверждающих соблюдение установленных требований для объектов капитального строительства.

Согласно второму подходу, используемому при квалификации автомобильных дорог, дорога является улучшением свойств земельного участка, необходимых для использования его в целях движения транспортных средств, перемещения людей, грузов.

При этом для создания такого объекта не требуется соблюдение градостроительных норм и правил, а также законодательства, регулирующего градостроительную деятельность и деятельность по созданию объектов капитального строительства.

Твердое дорожное покрытие (замощение) из асфальта, щебня, гравия,

бетона либо иных материалов обеспечивает ровную и твердую поверхность, но не обладает самостоятельными полезными свойствами, а лишь обеспечивает вспомогательную функцию для более эффективного использования объектов недвижимости, расположенных на земельном участке, улучшая полезные свойства земельного участка, на котором оно находится. При этом любое твердое покрытие земельного участка не должно препятствовать использованию такого земельного участка для иных целей.

Таким образом, для квалификации автодороги как вспомогательного объекта, не обладающего признаками недвижимости, достаточно установления следующих фактов:

1) отсутствие документов, подтверждающих факт создания объекта капитального строительства с учетом требований статей 51 и 56 Градостроительного кодекса и Закона № 384-ФЗ;

2) наличие правоустанавливающего документа на земельный участок с указанием такого вида его разрешенного использования, при котором допускается улучшение земельного участка посредством его частичного замощения;

3) соблюдение требований Закона об автомобильных дорогах в целях обеспечения безопасности перемещения автотранспорта, пассажиров, грузов.

Аналогичные позиции сформулированы в Постановлениях Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17 января 2012 года № 4777/08 и от 28 мая 2013 года № 17085/12, из которых следует, что объекты, которые, хотя прочно связаны с землей, но не имеют самостоятельного функционального назначения, не признаются недвижимостью. Соответствующие сооружения рассматриваются в качестве улучшения земельного участка, для обслуживания которого возведены, а потому следуют его юридической судьбе. Не являются недвижимым имуществом сооружения, представляющие собой улучшения земельного участка, заключающиеся в приспособлении его для удовлетворения нужд лиц, пользующихся участком. Такие сооружения не являются

самостоятельными недвижимыми вещами, а представляют лишь неотъемлемую составную часть земельного участка, на котором они расположены, и применительно к статье 135 Гражданского кодекса должны следовать судьбе этого земельного участка.

Поскольку любое твердое покрытие не имеет самостоятельного функционального назначения, создано исключительно в целях улучшения качества земель и обслуживает только земельный участок, на котором расположено, суды приходят к выводу о том, что покрытие - неотъемлемая часть земельного участка и в соответствии с нормами статей 128 и 130 Гражданского кодекса не может относиться к недвижимому имуществу. В силу приведенных положений асфальтовое замощение не может являться самостоятельным объектом гражданских прав, право на который подлежит государственной регистрации в ЕГРП, поскольку является обычным благоустройством земельного участка, то есть его составной частью.

Этот подход нашел выражение в пункте 38 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 года № 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации", в котором разъяснено, что по смыслу статьи 131 Гражданского кодекса закон в целях обеспечения стабильности гражданского оборота устанавливает необходимость государственной регистрации права собственности и других вещных прав на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение. При этом по общему правилу государственная регистрация права на вещь не является обязательным условием для признания ее объектом недвижимости (пункт 1 статьи 130 Гражданского кодекса).

Замощение земельного участка, не отвечающее признакам сооружения, является его частью и не может быть признано самостоятельной недвижимой вещью (пункт 1 статьи 133 Гражданского кодекса).

Вопрос, является ли конкретная автомобильная дорога объектом недвижимости, решается судами с учетом всех конкретных обстоятельств

дела, таких как создание этого имущества, его назначение и использование. Установив, что из представленных на государственную регистрацию документов однозначно не следует наличие у автодороги признаков объекта недвижимости, права на который подлежат государственной регистрации в ЕГРН, а также то, что характеристики объекта не позволяют его квалифицировать как недвижимую вещь, суды отказывают в удовлетворении заявленных требований.

Особый интерес представляет третий подход, применяемый в судебной практике, согласно которому регистрация права на автомобильную дорогу невозможна, если она является частью единого объекта недвижимого имущества.

Ярким примером применения упомянутого подхода является Постановление Третьего арбитражного апелляционного суда от 15 августа 2014 года по делу № А33-9649/2013, оставленное без изменения Постановлением Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 2 декабря 2014 года № Ф02-5307/2014 по делу № А33-9649/2013. Суд применил статью 3 Закона об автомобильных дорогах, сделав правомерный вывод о том, что автодорога как объект транспортной инфраструктуры включает земельные участки в границах полосы отвода дороги и расположенные на них искусственные дорожные сооружения, в том числе мосты, расположенные над водными объектами. Проанализировав документы, касающиеся строительства автодороги и иных сооружений, техническую документацию, суды пришли к выводу о том, что спорная автодорога не является самостоятельным объектом недвижимого имущества, права на который подлежат государственной регистрации в ЕГРН, и отказали в требованиях о внесении сведений в ЕГРН, поскольку спорная дорога является частью единого комплексного объекта недвижимого имущества.

Такой подход представляется актуальным, тем более что Федеральным законом от 2 июля 2013 года № 142-ФЗ "О внесении изменений в подраздел 3 раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" в

гражданский оборот введен такой объект недвижимости, способный самостоятельно участвовать в гражданском обороте, как единый недвижимый комплекс (статья 133.1 Гражданского кодекса) - совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие) либо расположенных на одном земельном участке, если в ЕГРП зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь.

Автомобильные дороги как линейные объекты в составе единого недвижимого комплекса являются их неотъемлемым элементом, поскольку к единым недвижимым комплексам применяются правила о неделимых вещах.

Однако при регистрации прав на такие объекты необходимо учитывать особенности правового режима автомобильных дорог, обусловленных их техническими характеристиками и особенностями их кадастрового учета. Их размещение допускается не только на землях транспорта (статья 90 Земельного кодекса Российской Федерации), но и на землях, используемых в сельскохозяйственной деятельности, землях, задействованных в лесохозяйственной деятельности, с изъятием земель на время возведения линейного объекта или включая в том числе стадию эксплуатации линейного объекта.

Поскольку законодательством не предусмотрены четко установленные механизмы, побуждающие субъектов транспортной деятельности к минимизации площадей использования земель, это ведет к увеличению негативного воздействия через использование большей площади земель в процессе транспортной деятельности, чем это фактически необходимо. Эта проблема частично решается только при планировании в автотранспортной деятельности использования земель, занятых лесной растительностью, через законодательно установленную обязанность хозяйствующего субъекта представить на согласование несколько вариантов линейных объектов с

учетом принципа минимизации использования лесных земель. Такой подход реализован через нормы статьи 45 Лесного кодекса Российской Федерации (далее - Лесной кодекс), пункт 5 Приказа Федерального агентства лесного хозяйства от 10 июня 2011 года № 223 "Об утверждении Правил использования лесов для строительства, реконструкции, эксплуатации линейных объектов", Приказ Федерального агентства лесного хозяйства от 22 декабря 2011 года № 545 "Об утверждении Порядка государственной или муниципальной экспертизы проекта освоения лесов".

Вместе с тем вызывает опасение толкование в судебной практике возможности отсутствия необходимости предоставления проекта освоения лесов в целях реконструкции линейного объекта. При этом суды исходят из того, что в случае предоставления земельных участков из категории лесных земель в безвозмездное пользование в целях строительства линейного объекта осуществляется не освоение лесов в целях, предусмотренных статьей 12 Лесного кодекса, а полное уничтожение леса в связи с созданием объекта транспортной инфраструктуры.

Резюмируя, констатируем, что при строительстве автомобильных дорог необходимо соблюдение не только гражданского и градостроительного законодательства, но и норм земельного, лесного и экологического права, что в дальнейшем определит и возможность оформления прав на созданные объекты.

§3. Машино-место как новый объект недвижимости в гражданском праве Российской Федерации

1 января 2017 года вступили в силу изменения Гражданского кодекса Российской Федерации, введенные широко обсуждаемым Федеральным законом от 3 июля 2016 года № 315-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации». Пожалуй, самым важным

новшеством стало появление в законодательстве такого объекта недвижимости, как машино-место. Это явление само по себе не ново, однако его место в рамках гражданского права далеко неоднозначно и порождает ряд вопросов.

До внесения изменений в отношении нынешних машино-мест имелись два подхода к определению их правового режима. Первый заключался в том, что регистрировалось право долевой собственности на помещение с отдельными парковочными местами, которое подкреплялось соглашением сособственников о порядке пользования общим имуществом. В рамках действующего ранее законодательства подход выглядел вполне разумно, поскольку само понятие машино-места не относилось к классическому пониманию недвижимой вещи. Еще одним недостатком являлась невозможность свободного пользования и распоряжения долей, а также ограничения в отчуждении. Общим примером такого подхода служит постановление Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 31.01.2011 по делу № А05-9845/2010 «По делу о признании незаконным отказа в государственной регистрации, мотивированного отсутствием документов, подтверждающих разрешение строительства помещения для хранения автомобилей на цокольном этаже строящегося объекта»¹. Согласно второму подходу машино-место определяли как помещение, относя к недвижимой вещи. Но при этом грубо не учитывались характерные признаки недвижимости, а именно отсутствие физических границ. Таким образом, практика уже давно подводила законодателя к необходимости изменений.

Итак, согласно последней редакции абзаца 3 части 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации машино-место можно определить как предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений, если границы таких частей зданий или

¹ Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 года N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" // Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. 2015. N 8.

сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке. Ранее указанным Федеральным законом были внесены изменения и в Градостроительный кодекс Российской Федерации, в пункте 29 статьи 1 которого имеется несколько иное определение: машино-место – предназначенная исключительно для размещения транспортного средства индивидуально-определенная часть здания или сооружения, которая не ограничена либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией и границы которой описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке¹. Получается некоторая неясность и неоднозначность подхода к определению машино-мест, что может повлиять на единообразие правоприменительной практики. С одной стороны, можно считать определение в Градостроительном кодексе Российской Федерации более точным, а с другой остается непонятным введение разных по объему понятий. Кроме того, так как законодатель под машино-места отводит «часть здания или сооружения», открытым остается вопрос правового режима паркингов как отдельных зданий.

Вообще сама возможность определения машино-места сквозь призму недвижимой вещи является нетипичной для гражданского права Российской Федерации, так как индивидуально-определенным оно становится не посредством наличия некоторых физических границ (стены, строительные конструкции, забор и так далее), а путем нанесения на поверхность пола или кровли разметки (краской, с использованием наклеек или иными способами)². То есть мы видим фикцию в теории недвижимости – машино-место не изолировано и не имеет физических границ, как, например, здания, помещения. Внесенные изменения касаются также государственного

¹ Приказ Минэкономразвития России от 07.12.2016 № 792 «Об установлении минимально и максимально допустимых размеров машино-места» / Правовая система «Гарант». – URL: <http://ivo.garant.ru/#/document/71574534/paragraph/1:7> (дата обращения: 20.01.2017).

² Старцева Ю. Правовой статус машиномест в Германии и Австрии – URL:http://www.m-g/U_Starceva_mashinomesto_Germ_Avstr_KS_21092015.pdf (дата обращения: 20.01.2017).

кадастрового учета в отношении машино-мест, что должно в некоторой степени разрешить вопросы их пространственного обособления.

Общим для всего пласта доктринальных представлений и правоприменительной практики рассматриваемых правоотношений выступает синонимизация терминов "машиноместо" и "парковочное место". Вместе с тем системный анализ действующего законодательства позволяет дифференцировать эти понятия.

Согласно п. 21 ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации парковка (парковочное место) - специально обозначенное и при необходимости обустроенное и оборудованное место, являющееся в том числе частью автомобильной дороги и (или) примыкающее к проезжей части и (или) тротуару, обочине, эстакаде или мосту либо являющееся частью подэстакадных или подмостовых пространств, площадей и иных объектов улично-дорожной сети, зданий, строений или сооружений и предназначенное для организованной стоянки транспортных средств на платной основе или без взимания платы по решению собственника или иного владельца автомобильной дороги, собственника земельного участка либо собственника соответствующей части здания, строения или сооружения¹.

Названное определение находится в системном смысловом единстве как с территорией, занятой автомобильной дорогой, либо ее инфраструктурой, так и с земельным участком, зданием, строением как объектами недвижимого имущества.

Первое положение позволяет выявить корреспонденцию нормы с отраслевым законодательством об автомобильных дорогах, а второе соответствующую корреспонденцию с гражданским законодательством.

В силу п. 5 ст. 3, п. п. 3.1, 3.2, 3.3 ст. 12 Федерального закона от 8 ноября 2007 г. № 257-ФЗ "Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" стоянка (парковка)

¹ СЗ РФ. 2005. N 1 (ч. 1). 3 янв. Ст. 16.

транспортных средств - элемент обустройства автомобильных дорог, решение о платном предоставлении которых является публичной функцией соответствующего органа того публично-правового образования, в ведении которого находится соответствующая автомобильная дорога.

Пунктом 11 ч. 2 ст. 26.3 Федерального закона от 6 октября 1999 г. № 184-ФЗ "Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации" функция осуществления дорожной деятельности в отношении автомобильных дорог регионального или межмуниципального значения и обеспечения безопасности дорожного движения на них, включая создание и обеспечение функционирования парковок (парковочных мест), отнесена к полномочиям органов государственной власти субъекта Российской Федерации по предметам совместного ведения, осуществляемым данными органами самостоятельно за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации (за исключением субвенций из федерального бюджета)¹.

В соответствии с ч. 1 ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Индивидуализация части объекта недвижимости осуществляется посредством постановки ее на кадастровый учет. Частью 11 ст. 25 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" установлено, что внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения при учете части объекта недвижимости носят временный характер. Такие сведения утрачивают временный характер со дня государственной регистрации соответствующего ограничения

¹ СЗ РФ. 1999. N 42. Ст. 5005.

(обременения) вещного права¹. Правоприменительная практика по вовлечению парковочных мест в гражданский оборот развивается именно в этом направлении: в отношении части здания, сооружения заключается договор аренды, техническое описание предмета которого индивидуализирует парковочное место в достаточной степени для придания ему свойства обороноспособности. Безусловно, данный правовой инструментарий носит суррогатный характер и подлежит вытеснению нормативным правовым регулированием, соответствующим представлению о надлежащих средствах регулирования.

Применительно к земельным участкам, рассматриваемым в качестве объектов недвижимости, земельным законодательством установлены правила их формирования.

Частью 2 ст. 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации установлено, что предельные (максимальные и минимальные) размеры земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или в отношении которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяются соответствующим земельным законодательством, а применительно к земельным участкам, в отношении которых принимаются градостроительные регламенты, их размер устанавливается данным актом, выступающим обязательным элементом правил землепользования и застройки, принятие которых отнесено к компетенции соответствующего муниципального образования согласно ст. 30 Градостроительного кодекса. Создание правовой конструкции, позволяющей вовлекать земельные участки в гражданский оборот через использование инструментов только гражданско-правового регулирования и без учета особенностей земельно-правовой компоненты регулирования, является негативной тенденцией действующего законодательства, позволяя присваивать свойство плодородия земли в настоящем и не предоставляя

¹ СЗ РФ. 2007. N 31. 30 июля. Ст. 4017.

правовых гарантий ее возобновления будущим поколениям¹.

Часть земельного участка выступает объектом регулирования земельных отношений согласно п. 3 ч. 1 ст. 6 Земельного кодекса, но не является объектом регулирования гражданских отношений.

Попытку нивелирования приведенного расхождения предпринял Верховный Суд Российской Федерации, указавший в п. 38 Постановления Пленума ВС РФ от 23 июня 2015 г. № 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации", что недвижимые вещи являются таковыми либо в силу своих природных свойств (абзац первый п. 1 ст. 130 ГК РФ), либо в силу прямого указания закона, что такой объект подчинен режиму недвижимых вещей (абзац второй п. 1 ст. 130 ГК РФ). Дальнейшая реализация этого подхода, прослеживаемого и в новеллах земельного законодательства в части имплементации института "неотделимого улучшения земельного участка", позволит изменить подход к определению недвижимой вещи².

С 1 января 2017 года вступил в силу Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", в соответствии со ст. 44 которого установлены особенности осуществления государственного кадастрового учета части объекта недвижимости и государственной регистрации обременений объекта недвижимости. Указанной новеллой, в частности, установлена возможность постановки на кадастровый учет части земельного участка, либо части здания, сооружения. Для государственного кадастрового учета части земельного участка используется межевой план или технический план, представлявшие ранее в отношении указанных части земельного участка или части здания, сооружения, если не изменилось местоположение границ указанных части земельного участка или части здания, сооружения. Государственная

¹ Майборода В.А. Утраченная земельным правом категория "земельный участок" // Юрист. 2015. N 6. С. 42 - 46.

² Майборода В.А. Изъятие земельных участков для публичных нужд // Правовые вопросы недвижимости. 2015. N 1. С. 28 - 32.

регистрация договора аренды части земельного участка осуществляется в отношении части земельного участка, учтенной в Едином государственном реестре недвижимости, или одновременно с государственным кадастровым учетом такой части¹.

Доктринальная оценка применительно к указанной новелле не является сформированной. Архиреев Н.В., оценивая землю как объект гражданского оборота в системе государственной регистрации прав, констатирует лишь законодательную возможность кадастрового учета части земельного участка и регистрации прав в его отношении². Михайлов В., вынося на обсуждение взаимосвязь государственной регистрации прав и нотариального удостоверения сделки с недвижимым имуществом, не усматривает в закреплении за институтом нотариата необходимости удостоверения всех сделок с недвижимостью, то есть и с частями объектов недвижимости³. Липски С.А. последовательно мотивирует необходимость упорядочивания отношений в сфере недвижимости через инструментарий кадастрового учета⁴.

Суммируя изложенное применительно к правовой дефиниции парковочного места, следует заключить, что предполагаемый законодательный генезис этого термина должен лежать в сфере публично-правового регулирования. Попытка объединить в одной дефиниции частные и публичные начала приводит к формированию правовой неопределенности, достаточно наглядно иллюстрируемой судебной практикой. Сам по себе факт наличия правовой неопределенности в этом вопросе является фактором,

¹ СЗ РФ. 2015. N 29 (ч. I). 20 июля. Ст. 4344.

² Архиреев Н.В. Земля как объект гражданского оборота в системе государственной регистрации прав и кадастрового учета: постановка проблемы // Юридический мир. 2015. N 10. С. 41 - 44.

³ Михайлов В. Тезис о том, что "чистоту" сделок с недвижимостью может обеспечить лишь нотариус, отнюдь не бесспорен // Административное право. 2015. N 3. С. 117 - 120.

⁴ См., например: Липски С.А. Комплексные кадастровые работы как необходимый шаг по упорядочению отношений в сфере недвижимости // Правовые вопросы недвижимости. 2015. N 1. С. 25 - 28; Липски С.А. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним: законодательные новации и перспективы // Российская юстиция. 2015. N 3. С. 6 - 9.

обусловливающим завуалированное подзаконное регламентирование отношений, попытки к чему приведены в письме Министерства экономического развития Российской Федерации от 26 мая 2015 г. № ОГ-Д23-7475. Исключение из дефиниции парковочного места системной взаимосвязи с правом собственности на земельный участок либо с правом собственности на часть здания, строения или сооружения вернет термин в публично-правовые отношения и исключит необходимость создания немотивированных правовых построений при разрешении конкретных споров.

Таким образом, проанализировав законодательное определение, можно вывести несколько особенностей и отличительных признаков машино-места:

- 1) это часть здания или сооружения, предназначенная для размещения транспортных средств. Вопрос состоит еще и в том, каким образом будет определяться это предназначение;
- 2) полное или частичное отсутствие строительной или иной ограждающей конструкции;
- 3) определение границ такого объекта посредством нанесения на поверхность пола или кровли разметки (краской, с использованием наклеек или иными способами);
- 4) особый порядок государственного кадастрового учета;
- 5) законодательное закрепление минимального и максимального размеров объекта.

Признание как объекта недвижимости преследовало целью введение этих частей зданий и сооружений в гражданский оборот как самостоятельных элементов. Как объектом недвижимости собственники теперь могут владеть, пользоваться и распоряжаться своими машино-местами. Но в связи с этим возникает некоторая проблема. Так, если собственник квартиры в многоквартирном доме, имеющий в собственности и машино-место на цокольном этаже, предназначенном для размещения автомобилей, решит

каким-либо образом распорядиться машино-местом, например, продать, то со временем может сложиться следующая тенденция: собственники квартир в многоквартирном доме одни, а собственники машино-мест – другие. В свою очередь это порождает извечную проблему нехватки парковочных мест.

Также должно иметься разграничение общего имущества собственников квартир в многоквартирном доме и общего имущества собственников машино-мест. С одной стороны, эта позиция правильна, поскольку собственники квартир не всегда собственники машино-мест, поэтому некорректно обременять их расходами на содержание общего имущества той части здания, в которой располагаются автомобили. Но, с другой стороны, собственники машино-мест пользуются общим имуществом многоквартирного дома, но не несут расходов по оплате общедомового имущества, поскольку нет легальных предпосылок к этому. Эту проблему также необходимо разрешить в скором времени.

Что касается зарубежного опыта в определении правового режима машино-мест, то интересна практика Германии. Законом о жилищной собственности в Германии предусмотрена так называемая фикция обособленности – для признания машино-места в качестве самостоятельного объекта права собственности, прежде всего, нужно установить его обособленность (парковочное место в гараже считается обособленным, если его площадь ограничена длительной маркировкой) и наличие свойств помещения. Длительной маркировкой при этом считается сооружение стен из цемента, бетона и других строительных материалов, а также закрепленные ограничивающие приспособления из камня и металла и прочно вставленные в землю обозначающие столбики. Разметка краской в этой связи не подпадает под понимание надлежащего средства обособления из-за необходимости ее постоянного обновления.

Таким образом, в заключение можно сказать о большом шаге законодателя на пути установления правового режима машино-мест в Российской Федерации. Очевидно, что эта проблема уже давно ждала своего

разрешения. Но и сейчас остается ряд вопросов и пробелов, которые еще придется разрешить. Возможно, практика применения новых норм подскажет оптимальные пути их решения.

§4. Особенности объекта электросетевого хозяйства как объекта недвижимости

В советском праве в связи с отменой частной собственности на землю и объявлением земельных участков достоянием государства была утрачена категория недвижимости, что привело к запрету ее в гражданском обороте.

Возрождение вещного права началось только в 1990 г. с принятием Закона РСФСР "О собственности в РСФСР". Дальнейшее развитие вещное право получило в Основах гражданского законодательства Союза ССР 1991 г.¹ Далее наиболее полное закрепление эта категория получила в принятом в 1994 г. Гражданском кодексе Российской Федерации (часть первая)².

Для уяснения вопроса о положении и правовом регулировании зданий и сооружений как объектов права необходимо определить правовое положение более крупного понятия гражданского права по отношению к рассматриваемому, а именно понятие "недвижимость".

В дореволюционном периоде исследования различий и критериев отнесения объектов гражданских прав к недвижимым были разными.

Так, Г.Ф. Шершеневич отмечал: "...Под именем недвижимости понимается прежде всего часть поверхности и все то, что с нею связано настолько прочно, что связь не может быть порвана без нарушения вида и назначения вещи"³.

При этом согласно позиции Д.И. Мейера на предмет недвижимости имущества недвижимые составляют земли и строения, возведенные на

¹ Сборник нормативных актов о регулировании гражданских правоотношений в Российской Федерации. М.: Республика, 1993. С. 18.

² Емелькина И.А. Теоретические проблемы вещных прав на недвижимое имущество: Монография. Саранск: Изд-во Мордовск. ун-та, 2009. С. 35.

³ Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. М.: Статут, 2005. Т. 1. С. 169.

земле¹. Кроме того, Д.И. Мейер отмечал, что различия между движимым и недвижимым имуществом вызываются следующими обстоятельствами и соображениями: "Но поземельные участки, принадлежащие по праву собственности частным лицам, в то же время составляют части государственной территории... И от того господство частного лица по необходимости подвергается некоторым ограничениям". Практическое же значение проявляется особенно в большей ограниченности господства над недвижимыми имуществами и в большей прочности укрепления прав на эти имущества сравнительно с имуществами движимыми.

Е.В. Васьковский при этом выделял, что к недвижимым вещам принадлежит земля и все, что тесно связано и прикреплено к ней (растения, здания), а к движимым - остальные предметы². К.П. Победоносцев недвижимыми вещами признавал земли и всякие угодья, деревни, дома, заводы, фабрики, лавки, всякие строения и пустые дворовые места, все это с законными принадлежностями, а также железные дороги со всеми их принадлежностями³.

Таким образом, единой доктринальной позиции в дореволюционной России не существовало, и, как писал Г.Ф. Шершеневич, "вопрос остается спорным и согласие не достигнуто ни в теории, ни в практике"⁴.

В современном российском гражданском законодательстве термин "недвижимость" включает участки недр, землю и связанные с ней объекты, при этом последние составляют самостоятельную разновидность недвижимости и не являются составной частью земельного участка.

Кроме того, в настоящее время в российском законодательстве встречаются такие термины, как "здание", "сооружение", "строение", "строительная конструкция", "постройка", "единый недвижимый комплекс". При этом единого понимания термина "линейный объект", в который в

¹ Мейер Д.И. Русское гражданское право: В 2 ч. М., 2003. С. 162.

² Васьковский Е.А. Учебник гражданского права. М.: Статут, 2003. С. 118.

³ Победоносцев К.П. Курс гражданского права. Первая часть: Вотчинные права. М.: Статут, 2004. С. 111 - 112.

⁴ Шершеневич Г.Ф. Курс гражданского права. М., 2002.

зависимости от его вида (объект электросетевого хозяйства, линии связи и т.д.) могут входить здания, сооружения, строительная конструкция, в законодательстве нет.

Так, например, И.Д. Кузьмина определяла, что "здание и сооружение - это инженерно-строительные объемы, конструкции, относящиеся к особому виду недвижимых вещей, имеющих прочную и постоянную связь с землей, являющиеся принятыми в эксплуатацию результатами правомерно осуществленной строительной деятельности"¹.

Другой позиции придерживается А.В. Ерш, определяя, что "отделение зданий и сооружений нецелесообразно с точки зрения гражданского права. Правовое понятие здания и иного сооружения определяется через категорию недвижимости, а в общем смысле - через категорию вещей, определенными индивидуальными признаками. Юридически значимым является отделение зданий и иных сооружений от построек, не относящихся к недвижимости"².

В частности, к объекту электросетевого хозяйства (далее - объект ЭСХ), который представляет собой сложный объект на основании ст. 3 Федерального закона от 26 марта 2003 г. № 35-ФЗ "Об электроэнергетике", относятся линии электропередачи (кабельные линии, далее - КЛ, воздушные линии, далее - ВЛ), трансформаторные и иные подстанции (здания и сооружения), распределительные пункты и иное предназначенное для обеспечения электрических связей и осуществления передачи электрической энергии оборудование³.

Вместе с тем целесообразность разделения терминов "здания" и "сооружения" также связана с тем, что сооружения (ВЛ и КЛ) могут располагаться на нескольких земельных участках, а в здании могут размещаться помещения (подстанция).

В.В. Витрянский к признакам, определяющим здания, относит: 1)

¹ Кузьмина И.Д. Правовой режим зданий и сооружений как объектов недвижимости: Дис. ... д-ра юрид. наук. Томск, 2004.

² Ерш А.В. Аренда зданий и сооружений: Дис. ... канд. юрид. наук. М., 2003. С. 75.

³ Федеральный закон от 26 марта 2003 г. N 35-ФЗ "Об электроэнергетике" // Российская газета. 2003. N 59.

искусственность возведения; 2) привязку к определенному земельному участку; 3) невозможность перемещения без ущерба; 4) самостоятельность; 5) законченность¹.

Так, Федеральным законом от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" (далее - Технический регламент)² предусмотрены термины "здания" и "сооружения".

Технический регламент применительно к зданию закрепляет следующие признаки: 1) здание является результатом строительства и имеет объемную строительную систему; 2) здание включает в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения; 3) здание имеет специальное предназначение; 4) здания являются объектами капитального строительства.

Особенностями сооружения являются следующие признаки: к сооружениям применительно к объекту ЭСХ относится объемная, плоскостная или линейная строительная система, сети инженерно-технического обеспечения (ВЛ и КЛ), имеющие наземную, надземную (опоры) и (или) подземную части. При этом к сооружениям относятся законченные функциональные устройства для передачи энергии и информации, такие как линии электропередачи, теплоцентрали, трубопроводы различного назначения, радиорелейные линии, кабельные линии и др.

В соответствии с Приказом Министерства регионального развития Российской Федерации от 30 марта 2012 г. № 33-ОИ было предусмотрено оформление сервитутов под опоры (сооружения) объекта ВЛ-220 кВ "Дагомыс - Псоу" на период строительства и эксплуатации, размер площади составлял 4348 кв. м.

В соответствии с Правилами определения размеров земельных участков

¹ Витрянский В.В. Договор аренды и его вид: прокат, фрахтование на время, аренда зданий, сооружений и предприятий, лизинг. М., 1999.

² Федеральный закон от 30 декабря 2009 г. N 384 "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" // СЗ РФ. 2010. N 1. Ст. 5.

для размещения воздушных линий электропередачи и опор линий связи, обслуживающих электрические сети, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 11 августа 2003 г. № 486¹ (далее - Постановление № 486), минимальный размер земельного участка для установки опоры ВЛ напряжением свыше 10 кВ определяется как: площадь контура, отстоящего на 1 метр от контура проекции опоры на поверхность земли.

В соответствии с п. 5 Постановления № 486 конкретные размеры земельных участков для установки опор ВЛ (опор линий связи, обслуживающих электрические сети) определяются исходя из необходимости закрепления опор в земле, размеров и типов опор, несущей способности грунтов и необходимости инженерного обустройства площадки опоры с целью обеспечения ее устойчивости и безопасной эксплуатации.

Таким образом, в объект ВЛ, являющийся сооружением, входит в том числе и строительная конструкция со всеми устройствами, составляющими с ним единое целое (опоры, ВЛ).

Кроме того, объект ЭСХ является линейным объектом. Как было отмечено ранее, законодательство не содержит единого термина "линейный объект". Для линейного объекта характерна совокупность зданий, сооружений, строений, земельных участков, оборудования, объединенная единым назначением и неразрывной технологической связью (оборудование - движимые вещи).

Если вся совокупность зданий, сооружений, земельных участков, строительных конструкций будет индивидуализирована надлежащим образом, то ее передача значительно облегчит и упростит оборот. В этой связи механизм надлежащей индивидуализации имеет определяющее значение для объекта ЭСХ как единого недвижимого комплекса.

¹ Постановление Правительства Российской Федерации от 11 августа 2003 г. N 486 "Об утверждении Правил определения размеров земельных участков воздушных линий электропередачи и опор линий связи, обслуживающих электрические сети" // СЗ РФ. 2003. N 33. Ст. 3276.

Постановке на кадастровый учет и государственной регистрации прав на недвижимое имущество в качестве объекта недвижимости подлежат как здания (подстанции, трансформаторные подстанции, помещения), так и сооружения (ВЛ), строительные конструкции (опоры), которые и составляют объект ЭСХ.

На основании п. 1 ст. 130 ГК РФ к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Таким образом, здания и сооружения, которые относятся к объектам электросетевого хозяйства, являются объектами недвижимости и подлежат государственной регистрации, при этом при размещении объектов электросетевого хозяйства правоустанавливающие документы оформляются как на земельный участок, так и на здание и сооружение как на объекты недвижимости.

При этом индивидуализация недвижимости как объекта гражданских прав для целей государственной регистрации осуществляется органами кадастрового учета, в результате чего объект получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других недвижимых вещей (что является не только описанием таких объектов, но и подтверждением факта существования предмета для последующих сделок).

При учете зданий, сооружений, а также строительных конструкций, входящих в состав зданий и сооружений, описываются реально существующие вещи, объективными границами которых являются конструктивные элементы зданий и сооружений. Например, применительно к сооружению - ВЛ необходимо выполнить описание строительных конструкций - опор ВЛ с определением координат характерных точек таких границ, т.е. точек изменения описания границ земельного участка и деления их на части.

Подчеркнем, что термин "строительная конструкция" закреплен в п. 24 ч. 2 ст. 2 Технического регламента, при этом в Градостроительном кодексе (далее - ГрК) термин "строительная конструкция" используется только для нелинейных объектов в составе понятия "реконструкция объекта капитального строительства", для линейных объектов термин "строительная конструкция" не использован.

Таким образом, особенностью объектов ЭСХ (ВЛ) являются их протяженность и особенности размещения (расположение на территории нескольких муниципальных образований и более двух субъектов РФ), а также границы земельных участков, сформированные под опорами линий электропередачи, которые влияют на результаты проведения кадастрового учета, получения разрешения на строительство, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, а также на государственную регистрацию ВЛ.

Основная характеристика сооружения "протяженность" в метрах указывается при подготовке технического плана в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 23 ноября 2011 г. № 693 "Об утверждении формы технического плана сооружения и требований к его подготовке".

Например, проектной документацией для линий электропередачи различного класса напряжения предусмотрена средняя (укрупненная) величина площади земельных участков под опорами для эксплуатации:

- для 220 кВ может составлять 80 кв. м;
- для 330 кВ может составлять 150 кв. м;
- для 500 кВ может составлять 400 кв. м.

Таким образом, следует особо отметить, что при строительстве, реконструкции воздушных линий более высокого класса напряжения требуется большая площадь (линия отвода) земельных участков, чем при вводе объекта электросетевого хозяйства в эксплуатацию, когда используется меньшая площадь для размещения опор на земельных участках.

Право собственности на созданный объект недвижимости регистрируется на основании правоустанавливающего документа на

земельный участок, на котором расположен этот объект недвижимости.

Статьей 51 ГрК установлено, что для строительства линейных объектов необходимо разрешение на строительство, а ст. 55 ГрК определено, что после завершения строительства линейных объектов - разрешения на ввод объектов в эксплуатацию.

ВЛ и подстанции создаются с соблюдением порядка, установленного для создания объектов недвижимости (отвод земельного участка, получение положительного заключения государственной экспертизы проектной документации, получение разрешения на строительство, соблюдение строительных норм и правил и получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию).

При этом при регистрации объектов ЭСХ как объекта недвижимости остается нерешенным вопрос о возможности регистрации права собственности на сооружение, в том числе строительную конструкцию (опору), и земельного участка, сформированного под опорами (строительной конструкцией).

Учитывая, что в ст. 55 ГрК предусматривается выдача разрешения на ввод объектов в эксплуатацию только при наличии оформленных правоустанавливающих документов на земельные участки, сформированные в отношении всей ВЛ, в этой связи предлагается рассмотреть внесение изменений в ч. 3 ст. 55 ГрК о возможности предоставления правоустанавливающих документов на строительные конструкции (опоры) линейного объекта для получения разрешения на ввод линейного объекта в эксплуатацию.

Подводя итог, можно сделать следующие выводы и предложения:

1. Признаками объектов ЭСХ являются: расположение ВЛ и КЛ на местности (осуществляется в виде линий различной конфигурации); объекты размещаются на территории более одного регистрационного округа; объекты должны быть связаны между собой и находиться на одном или нескольких земельных участках (опоры ВЛ); объекты должны иметь функциональную и

технологическую взаимосвязанность между элементами и их составляющими и единую цель при использовании; объект является сложной неделимой вещью; объект включает в себя движимые и недвижимые вещи, при этом вещи соединены с недвижимыми физически и технологически; установление охранных зон.

2. Здание применительно к объекту ЭСХ имеет надземную и (или) подземную части и предназначено для выполнения производственных процессов (подстанция) и является объектом капитального строительства в соответствии с п. 13 ст. 1 ГрК.

3. Сооружения имеют следующие признаки: к сооружениям применительно к объекту ЭСХ относится объемная, плоскостная или линейная строительная система, сети инженерно-технического обеспечения (ВЛ, КЛ), имеющие наземную, надземную (опоры) и (или) подземную части. При этом к сооружениям относятся законченные функциональные устройства для передачи энергии и информации, такие как линии электропередачи, теплоцентрали, трубопроводы различного назначения, радиорелейные линии, кабельные линии и др.

4. Термин "строительная конструкция" закреплен в п. 24 ч. 2 ст. 2 Технического регламента, при этом в ГрК он используется только для нелинейных объектов в составе понятия "реконструкция объекта капитального строительства". При этом для линейных объектов термин "строительная конструкция" не предусмотрен.

5. При размещении ВЛ требуется большая площадь (линия отвода) земельных участков, чем фактическая (меньшая) при размещении опор ВЛ.

6. В целях эксплуатации ВЛ и выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию предлагается оформлять правоустанавливающие документы на земельный участок, сформированный под строительной конструкцией (опорой) ВЛ.

7. Представляется целесообразным рассмотреть возможность предоставления на государственную регистрацию правоустанавливающих

документов на земельные участки, сформированные под строительными конструкциями (опорами).

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Проведенное исследование позволило сделать ряд выводов.

1. Понятие "недвижимость" (ее состав) имеет разновариантное понимание в различных правовых системах и государствах. В России же это понятие несколько десятилетий отсутствовало в законодательстве (в советский период) и неоднократно менялось после его восстановления. Несмотря на многовековую историю применения правового понятия "недвижимое имущество" и наличие соответствующих определений в законодательстве, в настоящее время все еще имеется целый ряд прочно связанных с землей объектов, распространение на которые правового режима, свойственного недвижимости, носит дискуссионный характер. Полагаем, что законодательно определить (разграничить) все "пограничные" виды имущества не представляется возможным в силу их многообразия.

2. Представляется возможным выделить два критерия отнесения вещей к категории недвижимых:

- материальный - это степень связи этих вещей с землей (при этом земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты - это то, что отдельно от земли физически быть не может, а леса, многолетние насаждения, здания, сооружения - это вещи, которые могут быть отделены от земли физически, но такое отделение приведет к несоразмерному ущербу их назначению);

- юридический - отнесение вещей к разряду недвижимых в силу закона или увязывая их признание таковыми с разного рода юридически значимыми действиями (регистрация прав на них, нотариальное удостоверение сделок).

3. Существующее в законе определение недвижимости должно быть откорректировано. Следовало бы, как представляется, ст. 130 ГК РФ изложить в следующей редакции:

«Статья 130 "Недвижимые и движимые вещи". Недвижимой вещью является данный природой или созданный человеком предмет материального

мира, способный быть в обладании, прочно связанный с землей до степени невозможности перемещения без причинения несоразмерного ущерба его назначению.

1. К недвижимым вещам, в частности, относятся: земельный участок, здание (сооружение), объект незавершенного строительства, недвижимый комплекс.

Земельные участки, здания (сооружения), объекты незавершенного строительства, входящие в состав недвижимого комплекса, могут участвовать в гражданском обороте как самостоятельные объекты только после выведения их из состава недвижимого комплекса путем осуществления государственной регистрации. Законом к недвижимым вещам могут быть отнесены и иные вещи, если они соответствуют признакам, перечисленным в п. 1 настоящей статьи.

2. Вещи, не относящиеся к недвижимым, признаются движимыми вещами. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе.

Подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты подчинены правовому режиму недвижимых вещей за изъятиями, установленными законом».

Считаем, что при изменении формулировки ст. 130 ГК РФ единственным критерием отнесения объектов к недвижимости останется прочная связь с землей. А при возникновении вопросов об объектах, которые не отвечают указанному критерию, но требуют правового режима, сходного с режимом недвижимости, эти объекты будут приравнены к недвижимости в части этого правового режима, но недвижимостью считаться не будут, что будет в полном объеме соответствовать фактическому положению дел.

То есть: 1) ст. 130 ГК РФ должна быть приведена в соответствие со ст. 8.1 ГК РФ; 2) признак несоразмерности ущерба назначению объекта недвижимости при его перемещении должен быть удален из закона; 3) признак прочности взаимосвязи объекта недвижимости с землей должен

быть преобразован в признак взаимосвязи объекта недвижимости с другой недвижимостью и 4) в законе должен быть закреплён такой признак недвижимости, как прочность взаимосвязи объекта недвижимости с его местом нахождения (местоположением).

3. При идентификации недвижимых вещей недостаточно руководствоваться лишь классическими признаками, указанными в ст. 131 ГК РФ. При оценке юридических свойств объекта необходимо также использовать дополнительные квалифицирующие признаки, о существовании которых нам говорят, как законы и нормативные акты, так и судебная практика. Важность такого подхода обусловлена тем, что от того, к какой категории вещей относится объект гражданских прав, зависит его правовой режим, требования к его гражданскому обороту, а также способы защиты прав, которые в той или иной ситуации может применить титульный владелец такой вещи.

4. Исходя из норм действующего законодательства недвижимым вещам присущ ряд признаков:

- прочная конструктивная связь с земельным участком;
- невозможность перемещения объекта без причинения несоразмерного ущерба назначению объекта;
- создание недвижимости в установленном законом порядке, с соблюдением градостроительных и иных норм и правил;
- государственная регистрация в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии;
- объект относится к одной из следующих категорий: здание, сооружение, помещение, объект незавершенного строительства, земельный участок.

5. Реализация сложившейся тенденции к взаимосогласованности прав на объекты недвижимого имущества возможна путем предоставления права собственнику земельного участка добиваться признания права собственности на возведенную другим лицом самовольную постройку с компенсацией

соответствующих затрат. В целом законодательство должно содержать более разнообразные варианты признания субъективных вещных прав на самовольную постройку в отличие от правил, закрепленных действующей редакцией ст. 222 ГК РФ.

6. Модель единого объекта недвижимости - это комплексный межотраслевой правовой институт, регулирующий распоряжение земельным участком и находящимся на нем зданием в собственности одного лица или разных лиц. В случае нахождения обоих объектов недвижимости в собственности одного лица правовой проблемы не усматривается, чего нельзя сказать о распространенной в России ситуации "несовпадения" собственников.

7. В действующем законодательстве можно выделить несколько основных подходов к квалификации автомобильных дорог как объектов гражданских прав. Согласно первому подходу автомобильные дороги как общего, так и необщего пользования - это объекты недвижимости, право собственности на которые должно быть зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Для квалификации автомобильной дороги как самостоятельного объекта недвижимости, подлежащего государственной регистрации, необходимо соблюдение требований, установленных для создания объектов недвижимости, то есть не только получение разрешений на строительство и ввод объекта в эксплуатацию, но и соблюдение градостроительных и строительных норм и правил, наличие документов, подтверждающих соблюдение установленных требований для объектов капитального строительства.

Согласно второму подходу, используемому при квалификации автомобильных дорог, дорога является улучшением свойств земельного участка, необходимых для использования его в целях движения транспортных средств, перемещения людей, грузов.

Особый интерес представляет третий подход, применяемый в судебной практике, согласно которому регистрация права на автомобильную дорогу невозможна, если она является частью единого объекта недвижимого имущества.

8. Проанализировав законодательное определение, можно вывести несколько особенностей и отличительных признаков машино-места:

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

9. Рассмотрев особенности объекта электросетевого хозяйства (ЭСХ) как объекта недвижимости, можно сделать следующие выводы и предложения:

- признаками объектов ЭСХ являются: расположение ВЛ и КЛ (кабельные линии, далее - КЛ, воздушные линии, далее - ВЛ) на местности (осуществляется в виде линий различной конфигурации); объекты размещаются на территории более одного регистрационного округа; объекты должны быть связаны между собой и находиться на одном или нескольких земельных участках (опоры ВЛ); объекты должны иметь функциональную и технологическую взаимосвязанность между элементами и их составляющими и единую цель при использовании; объект является сложной неделимой вещью; объект включает в себя движимые и недвижимые вещи, при этом вещи соединены с недвижимыми физически и технологически; установление охранных зон;
- здание применительно к объекту ЭСХ имеет надземную и (или)

подземную части и предназначено для выполнения производственных процессов (подстанция) и является объектом капитального строительства в соответствии с п. 13 ст. 1 ГрК;

- сооружения имеют следующие признаки: к сооружениям применительно к объекту ЭСХ относится объемная, плоскостная или линейная строительная система, сети инженерно-технического обеспечения (ВЛ, КЛ), имеющие наземную, надземную (опоры) и (или) подземную части. При этом к сооружениям относятся законченные функциональные устройства для передачи энергии и информации, такие как линии электропередачи, теплоцентрали, трубопроводы различного назначения, радиорелейные линии, кабельные линии и др.
- термин "строительная конструкция" закреплен в п. 24 ч. 2 ст. 2 Технического регламента, при этом в ГрК он используется только для нелинейных объектов в составе понятия "реконструкция объекта капитального строительства". При этом для линейных объектов термин "строительная конструкция" не предусмотрен.
- при размещении ВЛ требуется большая площадь (линия отвода) земельных участков, чем фактическая (меньшая) при размещении опор ВЛ.
- в целях эксплуатации ВЛ и выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию предлагается оформлять правоустанавливающие документы на земельный участок, сформированный под строительной конструкцией (опорой) ВЛ.
- представляется целесообразным рассмотреть возможность предоставления на государственную регистрацию правоустанавливающих документов на земельные участки, сформированные под строительными конструкциями (опорами).

И в завершении исследования особо необходимо отметить, что реализация сложившейся тенденции к взаимосогласованности прав на объекты недвижимого имущества возможна путем предоставления права собственнику земельного участка добиваться признания права собственности

на возведенную другим лицом самовольную постройку с компенсацией соответствующих затрат. В целом законодательство должно содержать более разнообразные варианты признания субъективных вещных прав на самовольную постройку в отличие от правил, закрепленных действующей редакцией ст. 222 ГК РФ.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

Нормативные правовые акты

1. Конституция РФ (принята всенародным голосованием) 12.12.1993г. (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ) // Российская газета. – № 7. – 21.01.2009.
2. Основы законодательства Российской Федерации о нотариате от 11.02.1993 № 4462-1 // ВСНД и ВС РФ. 1993. № 10. Ст. 357.
3. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ // СЗ РФ. 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 16.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая от 30.11.1994 № 51-ФЗ // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
5. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть вторая от 26.01.1996 № 14-ФЗ // СЗ РФ. 1996. № 5. Ст. 410.
6. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ // СЗ РФ. 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 14.
7. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ // СЗ РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.
8. Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 № 201-ФЗ // СЗ РФ. 2006. № 50. Ст. 5278.
9. Семейный кодекс Российской Федерации от 29.12.1995 № 223-ФЗ // СЗ РФ. 1996. № 1. Ст. 16.
10. Федеральный закон от 30.12.2012 № 302-ФЗ "О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" // СЗ РФ. 2012. № 53 (ч. 1). Ст. 7627.
11. Федеральный закон РФ от 19 июля 2011 г. № 246-ФЗ "Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные

законодательные акты РФ" // СЗ РФ. 2011. № 30 (ч. 1). Ст. 4594.

12. Федеральный закон от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" // СЗ РФ. 2015. N 29 (часть I). Ст. 4344.

13. Федеральный закон от 8 ноября 2007 года N 257-ФЗ "Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" // СЗ РФ. 2007. N 46. Ст. 5553.

14. Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" // СЗ РФ. 1997. № 30. Ст. 3594.

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

16. Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" // СЗ РФ. 1998. № 29. Ст. 3400.

17. Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" // СЗ РФ. 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 40.

18. Указ Президента РФ от 18.07.2008 № 1108 "О совершенствовании Гражданского кодекса Российской Федерации" // СЗ РФ. 2008. № 29 (ч. 1). Ст. 3482.

19. Постановление Правительства РФ от 17.09.2001 № 675 "О Федеральной целевой программе "Жилище" на 2002 - 2010 годы" // СЗ РФ. 2001. № 39. Ст. 3770.

20. Постановление Правительства РФ от 17.12.2010 № 1050 "О Федеральной целевой программе "Жилище" на 2011 - 2015 годы" // СЗ РФ. 2011. № 5. Ст. 739.

21. Приказ Федерального агентства лесного хозяйства от 10 июня 2011 года N 223 "Об утверждении Правил использования лесов для строительства, реконструкции, эксплуатации линейных объектов" // Российская газета. 2011.

N 186.

22. Приказ Минэкономразвития России от 07.12.2016 № 792 «Об установлении минимально и максимально допустимых размеров машино-места» / Правовая система «Гарант». – URL: <http://ivo.garant.ru/#/document/71574534/paragraph/1:7> (дата обращения: 20.01.2017).

23. Приказ Федерального агентства лесного хозяйства от 22 декабря 2011 года N 545 "Об утверждении Порядка государственной или муниципальной экспертизы проекта освоения лесов" // Российская газета. 2012. N 85.

24. Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 47 "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции" // СЗ РФ. 2006. № 6. Ст. 702.

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

26. Распоряжение Правительства РФ от 29.07.2013 № 1336-р "Об утверждении Плана мероприятий ("дорожной карты") "Совершенствование правового регулирования градостроительной деятельности и улучшение предпринимательского климата в сфере строительства" // СЗ РФ. 2013. № 32. Ст. 4329.

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

28. Концепция развития гражданского законодательства о недвижимых вещах. Принята на заседании Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства 15.12.2003 (протокол № 18) // Портал российского частного права: <http://www.privlaw.ru/dex.phpd=24>.

29. Концепция совершенствования общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации. Разработана Советом при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства //

июня 2015 года N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" // Бюллетень Верховного Суда Российской Федерации. 2015. N 8.

7. Определение Верховного Суда РФ от 27.01.2011 № КАС10-710 об оставлении без изменения решения Верховного Суда РФ от 11.11.2010 № ГКПИ10-1213 // СПС "КонсультантПлюс".

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

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

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

11. Решение Арбитражного суда Московской области от 15 мая 2015 г. по делу N А41-12888/15. URL: <http://www.arbitr.ru>.

12. Постановление ФАС Московского округа от 12.07.2013 по делу № А40-77593/09-136-593 // СПС "КонсультантПлюс".

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

14. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 16 августа 2016 года по делу N А41-85196/15 // СПС "КонсультантПлюс".

Специальная литература

1. Алексеев В.А. Концепция государственной регистрации прав на недвижимость в Российской Федерации: Монография. М., 2011. 334 с.

2. Алексеев В.А. Недвижимое имущество как предмет сделки // Нотариус. 2013. № 1. С. 44 - 48.

3. Ахметьянова З.А. К вопросу об объектах права собственности // Юрист.

2013. № 23. С. 25 - 26.

4. Бирюкова Н.В. Природные объекты недвижимости: обоснование выделения природных ресурсов как особых объектов гражданского права в составе недвижимого имущества // Российская юстиция. 2014. № 8. С. 19 - 22.

5. Бирюкова Н.В. Государственная регистрация на природные ресурсы как объекты недвижимости: проблемы теории и практики // Вестник Саратовской государственной академии права. 2009. № 1. С. 161 - 164

6. Боголюбов С.А. Земельное законодательство и концепция развития гражданского законодательства // Журнал российского права. 2010. № 1. С. 25 - 26.

7. Васильев И. Новейшее руководство к познанию российских законов. М., 1827. Ч. II. URL: <http://www.knigafund.ru/books/40065/read> (дата обращения: 14.10.2017).

8. Василишин И.И., Буднецкий Н.С. Легальные и автономные ограничения права собственности на земельные участки // Вестник Академии Генеральной прокуратуры Российской Федерации. М., 2015. N 2 (46).

9. Витрянский В.В. Пути совершенствования законодательства о недвижимом имуществе // Хозяйство и право. 2013. № 6. С. 16 - 20.

10. Герасин С.И. Проблемы формирования единого объекта недвижимости в Российской Федерации // Право собственности на землю в России и ЕС: правовые проблемы: сборник статей / отв. ред. И.А. Иконичкая. М.: Волтерс Клувер, 2009. С. 191 - 196.

11. Гордиенко И.И. Газовые и нефтяные скважины как объекты кадастрового учета: правовой аспект // Правовое регулирование земельных отношений: сборник материалов научной конференции. М.: Изд-во ГУЗ, 2015. С. 22 - 25.

12. Гражданский кодекс Российской Федерации. Ценные бумаги. Защита чести, достоинства и деловой репутации. Охрана частной жизни. Постатейный комментарий к главам 6 - 8. Комментарий к ст. 135 ГК РФ / Андропов В.В., Гонгало Б.М., Крашенинников П.В. и др.; под ред. П.В.

Крашенинникова. М.: Статут, 2014. 208 с. // СПС "КонсультантПлюс".

13. Грицкова Ю.В. Правовое регулирование предоставления и изъятия земельных участков в целях развития застроенных территорий: Дис. ... канд. юрид. наук. М., 2009.

14. Гражданское право: Учебник: В 4 т. / Отв. ред. Е.А. Суханов. 3-е изд., перераб. и доп. М., 2014. Т. 3: Обязательственное право. 732 с.

15. Гонгало Б.М. Жилое помещение - объект недвижимости (краткое вступление к большой дискуссии) // Семейное и жилищное право. 2007. № 2. С. 2 - 5.

16. Диденко А.Г. Гражданское право. Общая часть: Курс лекций. Алматы: Нур-Пресс, 2006. 550 с.

17. Дмитриев М.А. Недвижимые вещи как объекты гражданских прав // Нотариус. 2013. № 5. С. 22 - 25.

18. Ершов О.Г. Строительные сервитуты // Право и экономика. 2013. № 1. С. 77 - 83.

19. Ермакова А.В. Исследование проблем квалификации рукотворных объектов в качестве экономической недвижимости в российской дореволюционной цивилистике // Вестник Пермского Университета. Сер.: Юридические науки. 2014. Вып. 2(24). 758 с.

20. Ефанов И.А. Ограничения и обременения прав на использование природных объектов в Российской Федерации // Российское общество: цивилизационные горизонты трансформации (юридические аспекты): Сборник научных трудов. 2008. 816 с.

21. Законы гражданские (Свод законов, т. X, ч. 1): Практ. и теорет. коммент. / Под ред. А.Э. Вормса, В.Б. Ельяшевича. Вып. 2. М.: Тип. П.П. Рябушинского, 1913. URL: <http://www.knigafud.ru/books/24901/read> (дата обращения: 14.10.2017).

22. Зарубин А.В. и др. Гражданско-правовые способы защиты права собственности на недвижимость: Научно-практическое пособие по применению гражданского законодательства / Под общ. ред. В.Н. Соловьева;

- науч. ред. С.В. Потапенко. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Юрайт, 2012. 677 с.
23. Кранихфельд А. Начертание российского гражданского права в историческом его развитии, составленное для Императорского училища правоведения. СПб., 1843. URL: <http://www.knigafund.ru/books/40322/read> (дата обращения: 14.10.2017)
24. Калининченко Т.Г. Нотариальное право и процесс в Российской Федерации: теоретические вопросы развития: Монография. М., 2012.
25. Киселев С.В. Земля и строение как единый объект недвижимости (на примере европейских стран) // Правовое регулирование рынка недвижимости. 2015. № 1. С. 88 - 96.
26. Коведяев С.В. Возникновение права собственности на объект строительства в договорах строительного подряда // Юрист. 2011. № 2. С. 44 – 51.
27. Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе / Совет при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства; Исслед. центр частного права; Под общ. ред. В.В. Витрянского, О.М. Козырь, А.А. Маковской. М.: Статут, 2014. 669 с.
28. Ключниченко В.Н. Земельный кадастр: Учеб. пособие / Под общ. ред. В.Н. Ключниченко. Новосибирск: СГГА, 2011. С. 13.
29. Кривов А.В. О создании государственного кадастра объектов недвижимости в России // Вестник Тамбовского университета. Серия "Гуманитарные науки". 2007. N 8 (52). С. 15.
30. Могилевский С.А. Собственность на землю: формы землепользования и землевладения в Древней и Киевской Руси // Правовое поле современной экономики. 2012. N 9. С. 20.
31. Ласкина Н.В. Капитальный ремонт, реконструкция, переустройство и перепланировка объектов недвижимости: юридические аспекты // СПС "КонсультантПлюс".
32. Липски С.А. Особенности государственного регулирования сделок с

- различными видами недвижимости // Нотариус. 2014. N 3. С. 7 - 10.
33. Макаров О.В. Недвижимость как объект гражданских правоотношений: сущность и характерные черты // Нотариус. 2014. N 5. С. 9 - 12.
34. Незнамова А.А. Особенности признания единого недвижимого комплекса как единого объекта вещных прав гражданского оборота // Правовые вопросы недвижимости. 2015. N 2. С. 21 - 24.
35. Пышьева Е.С. Мелиорация земель как одна из важнейших правовых мер по охране земель и по повышению плодородия почв // Развитие земельно-правовой науки: история и современность: материалы круглого стола. М.: Изд-во ГУЗ, 2015. С. 182 - 185.
36. Стародумова С.Ю. Правовой режим недвижимых вещей // Правовые вопросы недвижимости. 2015. N 1. С. 14 - 17.
37. Манасян Г.В. Проблемы договора о развитии застроенной территории. Краснодар, 2010. 438 с.
38. Макаров О.В. Недвижимость как объект гражданских правоотношений: сущность и характерные черты // Нотариус. 2014. № 5. С. 9 - 12.
39. Нарутто С.В., Шугрина Е.С., Исаев И.А., Алебастрова И.А. Территория в публичном праве: Монография. М.: Норма; ИНФРА-М, 2015. С. 7.
40. Новиков К.А. Понятие недвижимого имущества в гражданском законодательстве // Вестник ВАС РФ. 2014. № 5. С. 4 - 12.
41. Нагаев Р.Т. Недвижимость (Землеустройство. Градостроительство и Экономика): Терминологический словарь. Казань, 2000. 329 с.
42. Петрушкин В.А. Актуальные проблемы правовой модели системы оборота недвижимости: Монография / Науч. ред. В.В. Витрянский. М.: Статут, 2014. 285 с.
43. Писков И.П. К вопросу о понятии недвижимости в российском праве // Проблемы развития частного права: Сб. статей к юбилею В.С. Ема / Отв. ред. Е.А. Суханов, Н.В. Козлова. М.: Статут, 2011. 559 с.
44. Поднавозова Ю.В. Правовое значение договора о развитии застроенной территории: дефиниции, коллизии, перспективы применения // Вестник

- Саратовской государственной академии права. 2009. № 2. С. 41 – 51.
45. Право собственности: актуальные проблемы / Отв. ред. В.Н. Литовкин, Е.А. Суханов, В.В. Чубаров; Ин-т законодательства и сравнительного правоведения. М., 2008. 599 с.
46. Свод законов Российской империи / Под ред. И.Д. Мордухай-Болтовского. СПб.: Рус. кн. т-во "Деятель", 1912. Т. X. URL: <http://www.civil.ru/reprint/books/211/35.html> (дата обращения: 14.10.2017).
47. Суханов Е.А. Проблемы реформирования Гражданского кодекса Российской Федерации: Избранные труды 2008 - 2012 гг. М.: Статут, 2013.
48. Ситдикова Л.Б. Эффективность действия норм в гражданском праве России (на примере предложения о введении обязательного нотариального удостоверения сделок с недвижимостью) // Нотариус. 2013. № 5. С. 15 - 17.
49. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. 4-е изд., перераб., доп. М., 2008.
50. Споры о будущей недвижимости - дело прошлого? (комментарии экспертов) // Закон. 2011. № 9. С. 44 – 51.
51. Суханов Е.А. О понятии недвижимость // Проблемы реформирования Гражданского кодекса России: Избранные труды 2008 - 2012 гг. М.: Статут, 2013. 416 с.
52. Стародумова С.Ю. Возникновение и осуществление права собственности граждан на земельные участки: Дис. ... канд. юрид. наук. Саратов, 2010. 204 с.
53. Стародумова С.Ю. К вопросу о признаках недвижимых вещей // Актуальные проблемы российского законодательства: Сб. статей. Вып. 8. М.: Издательско-торговая корпорация "Дашков и Ко", 2014. 427 с.
54. Старцева Ю. Правовой статус машиномест в Германии и Австрии – URL:http://www.m-g/U_Starceva_mashinomesto_Germ_Avstr_KS_21092015.pdf (дата обращения: 20.01.2017).
55. Суханов Е.А. О понятии недвижимость // Проблемы реформирования Гражданского кодекса России: Избранные труды 2008 - 2012 гг. М.: Статут,

2013. 416 с.

56. Тресцова Е.В. Актуальные проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Правоведение. 2014. № 2. С. 25 – 30.

57. Трубецкой Е.Н. Лекции по энциклопедии права. На правах рукописи. М.: Тип. А.И. Мамонтова, 1917. URL: <http://www.civil.consultant.ru> (дата обращения: 14.10.2017).

58. Тужилова-Орданская Е.М. Теоретические проблемы защиты прав на недвижимость в гражданском праве России: Автореф. дисс. ... д-ра юрид. наук. М., 2007. 201 с.

59. Файзрахманова Я.И. Проблемы, возникающие в процессе развития застроенных территорий // В мире научных открытий. 2011. № 32. С. 44 – 51.

60. Федорова Л.В. Правовое регулирование приватизации недвижимых объектов культурного наследия: Монография. М., 2012. 446 с.

61. Филиппова Е.С. Проблемы реализации приоритетного национального проекта "Доступное и комфортное жилье - гражданам России" // Законодательство и экономика. 2006. № 8. С. 71 – 81.

62. Хоменко А.Б. Сущность правового регулирования инвестиций на строительство объектов недвижимости // Законодательство и экономика. 2010. № 1. С. 44 – 51.

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

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

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

66. Щенникова Л.В. Цивилистические записки о недвижимом имуществе // Гражданское законодательство. Статьи. Комментарии. Практика. Вып. 42 / Под ред. А.Г. Диденко. Алматы: Раритет, 2013. 1120 с.

67. Якушева Н.Е. Новые юридические факты и их составы в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Юридический мир. 2012. N 4.