

## **Недвижимое имущество как объект гражданских правоотношений**

Недвижимое имущество представляет собой одну из основ функционирования любой правовой системы. Поэтому оптимальная организация оборота недвижимости является одной из важных задач в области правовой политики государства. Правовое регулирование отношений, связанных с недвижимым имуществом, играет ведущую роль в организации этого оборота. От правильного выбора правовой модели отношений в сфере недвижимости во многом зависит развитие производства, инвестиционный климат и благосостояние населения. В то же время недостатки правового регулирования в данной области, пробелы в законодательстве и ошибочные решения не могут не сказываться негативно на многих факторах экономического и социально-политического развития.

Правовой режим недвижимого имущества обладает множеством особенностей, среди которых основными и имеющими значение являются:

- недвижимое имущество может быть объектом как вещных, так и обязательственных прав;
- особые основания прекращения права собственности, присущие исключительно недвижимому имуществу;
- процедура государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Система российского законодательства в сфере недвижимого имущества складывается из совокупности норм, рассредоточенных в федеральных законах, принимаемых во исполнение подзаконных нормативно-правовых актов, а также законодательных и подзаконных актов субъектов Российской Федерации.

Существуют различные классификации недвижимого имущества как объекта гражданских прав. Основной классификацией считается та, что закреплена в ст. 130 ГК РФ, разделяющая недвижимое имущество на две

группы:

- все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

- подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Указанные объекты признаны недвижимым имуществом в силу своей значимости и необходимости обеспечения повышенного государственного контроля за их оборотом.

В гражданском праве существуют и иные классификации:

По признаку происхождения недвижимости:

- объекты, созданные природой без участия человека;
- объекты, являющиеся результатом труда человека;
- объекты, хотя и созданные трудом человека, но связанные с природной основой настолько, что в отрыве от нее функционировать не могут.

По оборотоспособности недвижимого имущества:

- изъятые из оборота;
- ограниченно оборотоспособные;
- свободные в обороте.

В зависимости от структуры объектов недвижимости:

- простые (неделимые) недвижимые вещи (например, земельный участок без построек, сооружений и насаждений);
- сложные (делимые) недвижимые вещи.

По значимости вещей:

- главные вещи;
- принадлежности.

- Сущность юридической делимости заключается в том, что вещь сохраняет свою целостность, однако ее части становятся самостоятельными вещами, несущими в себе то же назначение, что и вещь в целом. Представляется очевидным, что здание - это не просто совокупность помещений, это «системный организм», в состав которого входят коммуникации, так называемые общие помещения (лестницы, крыша, подвал и

т.д.). При «исчезновении» здания путем юридического выделения из него самостоятельных нежилых помещений, судьба указанного имущества остается вне правового поля. Одной из возможных моделей решения этого вопроса может стать модель общей собственности на общее имущество собственников конкретных нежилых помещений. Однако для этого потребуются внесение соответствующих изменений в действующее законодательство и кардинальное изменение арбитражной практики.

- Под имущественными комплексами следует понимать совокупность разнородных объектов недвижимого и движимого имущества, объединенных единым технологическим процессом их использования в публично-правовых целях и выступающих в гражданском обороте как единый объект права.

- К числу признаков имущественного комплекса как объекта гражданских прав относятся: наличие совокупности разнородных (реже однородных) вещей (включая обязательно земельные участки), находящихся в едином технологическом процессе их использования; наличие публично-правовых целей и задач, направленных на решение соответствующих вопросов жизнеобеспечения населения. Имущественный комплекс не является вещью (ни сложной, ни недвижимой), поскольку де-факто уже сейчас выступает в качестве отдельного и самостоятельного объекта гражданских прав.

- Предлагается выделять три базовых (родовых) разновидности имущественных комплексов: социальный, хозяйственный, смешанный. В состав социальных имущественных комплексов, использование которых носит некоммерческий характер и характеризуется общественно значимой публичной целью, входят университетский, церковно-монастырский, спортивный, больничный комплекс, многоквартирные дома, бизнес-комплексы, природные лечебные парки и т.д.

- В состав хозяйственного имущественного комплекса входят предприятия всех форм собственности, включая электростанции, аэропорты и т.д. К категории смешанных относятся инфраструктурные имущественные комплексы, включая транспортные магистрали, иные линейные объекты

(электросети, трубопроводы, метро, трамвайные пути и т.д.).

- Судебная практика по земельным спорам сталкивается с множеством проблем правового режима земельных участков, при этом судебная практика судов субъектов РФ в целом придерживается позиций, вырабатываемых ВАС РФ.

- Необходимо внести в действующее законодательство следующие изменения и дополнения: в гл. 6 ГК РФ необходимо включить статью с названием «Имущественные комплексы», в которой должно быть сформулировано их определение с указанием их основных видов. Необходимо также дополнить данную главу отдельными статьями, определяющими правовое положение рассматриваемых объектов гражданских прав; в названии и тексте ст. 22 «Государственная регистрация прав на предприятие как имущественный комплекс и сделок с ним» Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» необходимо исключить упоминание о предприятиях и распространить данные правила на государственную регистрацию всех видов имущественных комплексов.

- Сохраняется актуальность решения ряда вопросов: конкретизация критериев отграничения помещений в качестве самостоятельных объектов недвижимости от вспомогательных помещений; определение режима изменения назначения, переустройства и перепланировки помещений в нежилых зданиях; установление правового механизма привлечения собственников помещений в таких зданиях к исполнению своих обязанностей по содержанию общего имущества и др.

- Совершенствование правового режима недвижимости требует не только уточнения предметных границ его действия, но и определения правовой связи между отдельными объектами недвижимости, физически и функционально соединенными между собой: зданиями (сооружениями) и земельными участками, на которых они расположены.

- Объект незавершенного строительства - это не здание, не строение и не

сооружение. Это отдельный и самостоятельный вид объектов капитального строительства (объектов недвижимости).

Следовательно, формально говоря, все сделки по приватизации земельных участков под объектами незавершенного строительства являются не совсем законными. Необходимо внесение дополнений в ЗК РФ и Федеральный закон о введении его в действие, в которых по тексту необходимо после слов «зданий, строений, сооружений» добавить «объектов незавершенного строительства».