

Нурахметова Г.Г.,
Турсынханов А.А.

**Место объектов недвижимости
в системе объектов
гражданского права**

В данной статье рассмотрено место объектов недвижимости в системе объектов гражданского права. Объектом гражданских прав является то, по поводу чего возникает гражданское правоотношение. В Республике Казахстан происходит активное формирование и развитие рынка недвижимости. Недвижимость занимает особое место в гражданском обороте. Специфика правового режима недвижимости заключается в ограничениях прав в отношениях, складывающихся между субъектами права по поводу объектов недвижимости.

Ключевые слова: объекты гражданского права, недвижимое имущество, правовой режим недвижимости, рынок недвижимости.

Nurahmetova G.G.,
Tursynhanov A.A.

**Place properties in the system of
civil law objects**

In this clause discussed about a place of real estate objects in the system of objects of civil law. The object of civil rights is something, about which there is a civil legal relationship. In the Republic of Kazakhstan there is an active formation and development of the market of real estate. The property takes an important place in civil circulation. The specificity of the legal regime of real estate is the limitation of rights in relations developing between the entities over real estate.

Key words: objects of civil rights, real estate, legal property regime, the real estate market.

Нурахметова Г.Г.,
Турсынханов А.А.

**Жылжымайтын мүлік объекті
азаматтық құқық
объект жүйесінде**

Бұл мақалада жылжымайтын мүлік объекті азаматтық құқық объект системасында қаралған. Азаматтық құқық объекті дегеніміз азаматтық құқықтық қатынастар пайда болғанда туындайды. Қазақстан Республикасында жылжымайтын мүлік нарықын белсенді түзету мен дамыту қолға алынып жатыр. Азаматтық айналымда жылжымайтын мүліктің алатын орны ерекше. Жылжымайтын мүліктің құқықтық режимінің ерекшелігі субъектілердің арасында жылжымайтын мүлікті шектеудің құқықтық қатынастары болып табылады.

Түйін сөздер: азаматтық құқықтың объекті, жылжымайтын мүлік, жылжымайтын мүліктің режимі, жылжымайтын мүлік нарығы.

**МЕСТО ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОСТИ
В СИСТЕМЕ
ОБЪЕКТОВ
ГРАЖДАНСКОГО
ПРАВА**

При любом общественном устройстве особое место в системе общественных отношений занимает недвижимое имущество, с функционированием которого так или иначе связаны жизнь и деятельность людей во всех сферах бизнеса, управления и организации. Именно недвижимость формирует центральное звено всей системы рыночных отношений. Объекты недвижимости не только важнейший товар, удовлетворяющий различные потребности людей, но одновременно и капитал в вещной форме, приносящий доход. В науке гражданского права под объектом гражданских прав понимаются материальные и духовные блага, по поводу которых субъекты гражданского права вступают между собой в правовые отношения. Недвижимые вещи являются объектами гражданских прав, и их правовой режим, а также условия оборота подчиняются особым правилам, установленным законодательством.

Существуют различные способы классификации вещей. Одной из наиболее значимых и распространенных является разделение вещей на движимые и недвижимые. Значимость этой классификации столь велика, что известный дореволюционный правовед П.П. Цитович называл такое подразделение «верховным» [1], а профессор И.А. Покровский, анализируя различия в регулировании оборота движимостей и недвижимостей, указывал на особенное значение недвижимости как важнейшего объекта национального достояния [2]. Происхождение этой классификации – в объективной природе самих вещей. Как писал в начале XX в. профессор Г.Ф. Шершеневич, коренное различие между движимыми и недвижимыми вещами образовалось «вследствие преобладающего значения земли, отчего и сделки по недвижимостям всегда отличались от сделок по движимостям» [3]. Уже сами термины «недвижимость» и «движимое имущество» указывают на характеристики вещи. Если движимая вещь может быть перемещена без ущерба ее целостности и назначению, то недвижимая вещь обычно не может быть перемещена в принципе либо ее невозможно переместить без того, чтобы не причинить ей ущерб. При этом ущерб возникает по той причине, что недвижимая вещь имеет неразрывную связь с землей. Таким образом, в качестве критерия понятийного разделения вещей на движимые и недвижимые, как

правило, выступает их связь с землей, возможность (или невозможность) быть перемещенной без существенного ущерба для их целостности и назначения.

Действующее гражданское законодательство не содержит исчерпывающего перечня объектов недвижимости. Хотя в ст. 117 Гражданского кодекса Республики Казахстан и в ряде иных норм перечислены важнейшие объекты недвижимости, перечень недвижимых вещей остается открытым, поскольку понятие недвижимости законодателем определяется через указание на наиболее существенные признаки недвижимости (прочная связь с землей, невозможность перемещения без причинения несоразмерного ущерба их назначению).

Вместе с тем сформировавшая практика гражданского оборота позволяет выделить наиболее важные объекты недвижимости. Согласно ст. 117 ГК РК к ним относятся: земельные участки, здания, сооружения, многолетние насаждения и иное имущество, прочно связанное с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно; квартиры и иные жилые помещения, а также нежилые помещения, находящиеся в составе объекта кондоминиума, признаются также самостоятельными объектами (видами) недвижимости, если они находятся в индивидуальной (раздельной) собственности; к недвижимым вещам приравниваются также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего водного плавания, суда плавания «река-море», космические объекты, линейная часть магистральных трубопроводов [4]. Законодательными актами к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Как мы видим, действующее гражданское законодательство оперирует тремя категориями: «недвижимость», «недвижимая вещь» и «недвижимое имущество». Все три категории, как это следует из контекста ст. 117 ГК, необходимо рассматривать как синонимы. Вместе с тем, ГК РК в целом исходит из рассмотрения недвижимости как вещи (исключение составляет понятие предприятия как имущественного комплекса, включающего такие элементы, как имущественные права). Это означает, что в целом понятие недвижимости неприменимо к имущественным правам. Однако такой подход к пониманию недвижимости не является исключительным. Так, в некоторых правовых системах при формулировании понятия недвижимости законодатель исхо-

дит из того, что таковым является недвижимое имущество, то есть к недвижимости могли быть причислены и имущественные права. Предпосылки подобного подхода закладывались еще при разработке Основ гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик; ст. 4 этого акта предусматривала деление имущества на движимое и недвижимое.

Правильное понимание недвижимости на основе той дефиниции, которая сформулирована в Гражданском кодексе РК, возможно только с помощью привлечения понятий из иных отраслей законодательства – земельного, водного, лесного, законодательства о недрах и пр. Однако анализ таких законодательных понятий, как участки недр, водные объекты, земельные участки и других, также не позволяет выделить общие признаки этих объектов как объектов недвижимости.

Так, в соответствии с Законом РК «О недрах и недропользовании» под участком недр понимается геометризованная часть недр, выделяемая в замкнутых границах для проведения операций по недропользованию, индивидуализация которого происходит в виде горного отвода (ст. 33). Согласно Водному кодексу РК, воды – это совокупность всех вод, сосредоточенных в водных объектах (п. 32 ст. 1). Лесной кодекс РК дает понятие леса: это природный комплекс, формирующийся на определенной территории на основе совокупности древесной и кустарниковой растительности и других компонентов живой природы, взаимодействующий с окружающей средой и имеющий важное экологическое, экономическое и социальное значение.

Все вышеприведенные определения объектов недвижимости не дают представления об общих для них признаках, позволяющих корректно объединить их в одно понятие. По мнению Ю.Г. Жарикова и М.Г. Масевича, «единственный признак, роднящий эти объекты, – их неразрывная связь с землей как пространственной территорией, – находится за пределами приведенных законодательных дефиниций» [5]. «Если же говорить о правовом режиме указанных объектов, то и он разнится. Так, недра являются объектом исключительной собственности Республики Казахстан, а участки недр не могут быть предметом купли-продажи, дарения, наследования, вклада, залога или отчуждения в иной мере. Указанное обстоятельство делает бессмысленным требование о государственной регистрации прав на участки недр, поскольку данный объект изъят из гражданского оборота и никому, кроме государства, принадлежать не может» [6].

Выясним, что же общего имеется во всех группах этих объектов, что позволяет отнести их к недвижимости. Одним из наиболее частых доктринальных объяснений этого является утверждение об особой значимости указанных объектов для экономики, их высокой стоимости и, как следствие, необходимости публичного интереса в повышении надежности правил их гражданского оборота.

Однако в юридической литературе существуют и иные объяснения причин выделения недвижимости как особого объекта гражданских прав. Так, К.И. Скловский полагает, что «нет оснований считать причиной особого положения недвижимости в обороте ее прямую, непосредственную ценность». По его мнению, решающим качественным отличием, позволяющим превратить недвижимое имущество в средство устойчивости кредита через ипотеку, является «видимость», т.е. устойчивость и публичный характер в данной сфере [7].

По этому поводу О.Ю. Скворцов пишет: «Отдавая дань верно подмеченному К.И. Скловским аспекту ипотечного кредитования как свойства оборота недвижимости, следует отметить, что данный подход связан только с одной из функций, которую выполняет недвижимость, – с ее способностью обеспечивать мультиплицирование денежных ресурсов [8]. Между тем данной функцией предназначение недвижимости далеко не исчерпывается. Недвижимость обладает целой совокупностью иных качеств, более важных чем ее способность интенсифицировать экономическую жизнь государства». Невозможность найти в позитивном законодательстве формальные признаки, объединяющие различные объекты недвижимости в целостную систему, приводит некоторых исследователей к выводу о том, что правовой режим недвижимости не зависит от ее природных свойств. В качестве объединяющих недвижимое имущество признаков и основания выделения недвижимости в особое юридическое понятие рассматриваются особенности организации оборота недвижимости [6].

Так же режимом недвижимого имущества наделено предприятие в целом как имущественный комплекс (п. 1 ст. 119 ГК РК). В состав предприятия как имущественного комплекса входят не только недвижимые по природе вещи (земельные участки, сооружения, здания, помещения и пр.), но и имущество, которое может быть перемещено без причинения несоразмерного ущерба его назначению и более того, имущественные права и обязанности (права тре-

бования, долги), объекты интеллектуальной собственности и приравненные к ним средства, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (фирменное наименование, товарные знаки, знаки обслуживания) (п. 2 ст. 119 ГК РК) [4]. Совокупность указанных вещей, имущественных прав обязательственно-правового характера и исключительных прав рассматривается законодателем в нераздельном единстве, что и позволяет устанавливать для предприятия как объекта гражданских прав единый правовой режим – в данном случае правовой режим недвижимости.

В то же время обязательственные права и обязанности, входящие в состав предприятия, не являются вещами в строгом смысле, также как не являются таковыми и исключительные права. Как отмечал В.А. Дозорцев, только «в качестве элемента предприятия как комплекса его обязательственные права и обязанности, исключительные права могут считаться входящими в состав объекта права собственности. В обособленном же виде обязательственные требования и другие права на объекты, не имеющие вещественного характера, никак не могут входить в число объектов права собственности.

Предприятие в качестве особого имущественного комплекса нельзя признать ни в качестве недвижимого имущества, ни в качестве объекта вещи, т.е. объекта права собственности и иных вещных прав [9]. Данное утверждение связано с тем, что структуру предприятия как имущественного комплекса образуют не только вещи, но и другое имущество, которое призвано выступать объектом соответствующих гражданских прав, например, исключительных – право на фирменное наименование, торговый знак и другие.

Как отмечает В. Витрянский, регулирование правовых режимов и условий оборота отдельных объектов недвижимости неоднородно. «Причем в некоторых случаях такая неоднородность представляется нецелесообразной и не объяснима ссылками на особенности тех или иных видов недвижимого имущества» [10]. Такая позиция представляется обоснованной. Так, например, если земельные участки могут принадлежать тем или иным лицам на основании права собственности, права постоянного (бессрочного) пользования, права пожизненного наследуемого владения, то здания, сооружения и помещения могут принадлежать субъектам гражданского оборота на основе права собственности, права хозяйственного ведения и права оперативного управления. Различия в круге вещ-

ных прав, которые могут возникать на разные объекты недвижимости, вызывают справедливую критику, в связи с чем высказываются предложения об устранении разных режимов, которыми характеризуется юридическое состояние объектов недвижимости. Разрешение вопроса о возможности четкого определения переч-

ня объектов недвижимого имущества имеет не только теоретическое, но и практическое значение. В специальной литературе также отмечается, что установление единого режима вещных прав в отношении разных объектов недвижимости будет способствовать предсказуемости и стабильности их оборота.

Литература

- 1 Цитович П.П. Русское гражданское право. Конспект лекций. – М.: Классика российской цивилистики, 2006.
- 2 Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. / И.А. Покровский. – М., 1998. – С. 200.
- 3 Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. – М.: Классика российской цивилистики, 2006.
- 4 Гражданский кодекс Республики Казахстан (Общая часть), принят Верховным Советом Республики Казахстан 27 декабря 1994 года (с изменениями и дополнениями по состоянию на 24.11.2015 г.)
- 5 Жариков Ю.Г., Масевич М.Г. Недвижимое имущество: правовое регулирование: научно-практическое пособие. – М.: БЕК, 1997.
- 6 Дикусар В.М., Храпова Е.В. Недвижимое имущество как объект гражданских прав // «Жилищное право». – N 1. – январь 2009.
- 7 Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. – М.: Дело, 2000
- 8 Скворцов О.Ю. Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте: учебно-практическое пособие. – М.: Волтерс Клувер, 2006.
- 9 Скрябин С.В. Недвижимое имущество по законодательству Казахстана: понятие, структура и правовой режим // Справочная правовая система «Юрист».
- 10 Витрянский В. Пути совершенствования законодательства о недвижимом имуществе // Хозяйство и право. – 2003. – N 6.

References

- 1 Citovich P.P. Russkoe grazhdanskoe pravo. Konspekt lekcij. – M.: Klassika rossijskoj civilistiki, 2006.
- 2 Pokrovskij I.A. Osnovnye problemy grazhdanskogo prava. / I.A. Pokrovskij. – M., 1998. – S. 200.
- 3 Shershenevich G.F. Uchebnik russkogo grazhdanskogo prava. – M.: Klassika rossijskoj civilistiki, 2006.
- 4 Grazhdanskij kodeks Respubliki Kazahstan (Obshhaja chast'), prinjat Verhovnym Sovetom Respubliki Kazahstan 27 dekabnja 1994 goda (s izmenenijami i dopolnenijami po sostojaniju na 24.11.2015 g.)
- 5 Zharikov Ju.G., Masevich M.G. Nedvizhimoe imushhestvo: pravovoe regulirovanie: nauchno-prakticheskoe posobie. – M.: BEK, 1997.
- 6 Dikusar V.M., Hrapova E.V. Nedvizhimoe imushhestvo kak ob#ekt grazhdanskih prav // «Zhilishhnoe pravo». – N 1. – janvar' 2009.
- 7 Sklovskij K.I. Sobstvennost' v grazhdanskom prave. – M.: Delo, 2000
- 8 Skvorcov O.Ju. Sdelki s nedvizhimost'ju v kommercheskom oborote: uchebno-prakticheskoe posobie. – M.: Volters Kluver, 2006.
- 9 Skrjabin S.V. Nedvizhimoe imushhestvo po zakonodatel'stvu Kazahstana: ponjatie, struktura i pravovoj rezhim // Spravochnaja pravovaja sistema «Jurist».
- 10 Vitrijanskij V. Puti sovershenstvovanija zakonodatel'stva o nedvizhimom imushhestve // Hozjajstvo i pravo. – 2003. – N 6.

