

УДК 347.08

Л.Г. Нурахметова

Казахский национальный университет им. аль-Фараби, магистрант юридического факультета,  
Казахстан, г. Алматы

### Понятие правового режима недвижимости

**Аннотация.** Регулирование вопросов оборота недвижимости, а особенно нежилых помещений, в условиях рыночной экономики, получило большое значение. Данная статья посвящена понятию правового режима недвижимости.

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

В условиях перехода к рыночной экономике регулирование вопросов оборота недвижимости, а особенно нежилых помещений, получило большое значение. 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 «объект гражданского права».

Объектами гражданских прав являются материальные и духовные блага, по поводу которых субъекты гражданского права вступают между собой в правовые отношения. Круг этих благ (объектов) чрезвычайно широк и многообразен [1, с. 85-86].

Нередко под объектами гражданских прав понимают те общественные отношения, которые подвергаются регулирующему воздействию норм гражданского права. Или, как еще говорят, это объект права в объективном смысле. Действительно, нормы права влияют на регулируемые отношения, и это влияние имеет практический характер.

В литературе высказано суждение о том, что в качестве адекватной для объекта права юридической характеристики должен быть признан его правовой режим. Под правовым режимом понимается совокупность позитивноправовых предписаний, содержащихся в императивных и диспозитивных нормах, и основанных на них субъективно-правовых притязаний, возникающих по

поводу того объекта, в отношении которого они установлены [2].

Как указывает В.И. Сенчищев, одной из основных характеристик правового статуса объекта права является его оборотоспособность. Наряду с этим он содержит существующие субъективные права и обязанности в отношении данного явления. С позиции права важна не сама вещь как совокупность физических и химических характеристик, а правовое значение, придаваемое этому объекту в силу позитивного права, в котором и воплощается в субъективных правах и обязанностях [3].

Объекты гражданского права есть материальные и духовные блага, по поводу которых складываются общественные отношения как предмет гражданского права, а также устанавливаются правовые связи в ходе урегулирования данных отношений.

В соответствии со ст. 115 ГК РК к имущественным благам и правам (имуществу) относятся: вещи, деньги, в том числе иностранная валюта, финансовые инструменты, работы, услуги, объективированные результаты творческой интеллектуальной деятельности, фирменные наименования, товарные знаки и иные средства индивидуализации изделий, имущественные права и другое имущество.

Правильная квалификация правового режима объекта, по поводу которого возникают правоотношения, позволяет правоприменителю успешно разрешать возникающие споры о праве собствен-

ности на те или иные объекты. Среди объектов гражданских прав особое место принадлежит вещам, что определяется, во-первых, их наибольшей распространенностью и, во-вторых, возникновением на них прав собственности.

Понятие «вещь» для законодательства всегда имело, и будет иметь принципиальное значение в силу органической связи с важнейшей составляющей частью предмета гражданского права – имущественными отношениями. Юридическое понимание вещей не совпадает с обыденным представлением о них. С точки зрения действующего законодательства вещами признаются не только традиционные предметы быта, средства производства, и т.п., но и живые существа, сложные материальные объекты, различные виды подвластной человеку энергии, жидкие и газообразные вещества.

Современной наукой гражданского права выработано не так много определений вещей. С. Зинченко, В. Лапач указывают, что содержание (определения вещи) позволяет усматривать непосредственные корреляции между понятиями «объекты гражданских прав», «имущество» и «вещи». Так А.П. Сергеев понимает под вещами данные природой и созданные человеком ценности материального мира, выступающие в качестве объектов гражданских прав [4]. Е.А. Суханов считает, что вещи – материальные, физически осязаемые объекты, имеющие экономическую форму товара. При этом указывает, что вещи являются (должны являться) результатами труда, имеющими в силу этого определенную материальную (экономическую) ценность [5].

Понимание вещи исключительно как предмета внешнего (материального) мира поставлено под сомнение в работе И.Гумарова. По мнению этого автора, закон наряду с вещами предметами материального мира допускает параллельное существование нематериальных «вещей», например денег и ценных бумаг, которые могут иметь как наличную (документарную), так и не наличную (бездокументарную) форму. Поскольку объектами права собственности являются лишь вещи, можно предположить, что законодатель допускает наделение некоторых имущественных прав (прямо вещами не называемых) свойствами вещи и, значит, соответственно признание их косвенно – через «вещь» – объектами права собственности. Кроме того, высказывается автором предположение о том, что объектом права соб-

ственности, а значит, и вещью, вероятно, может быть не только отдельно взятое имущественное право, но и строго определенный комплекс, набор этих прав: «...действующее гражданское законодательство, помимо вещей как предметов материального мира, предусматривает и допускает наличие еще двух видов вещей. К ним относятся вещи, прямо названные таковым законом, но не всегда являющиеся предметами материального мира (имущественный комплекс предприятие, кондоминиум). Также вещи, безусловно, отсутствующие в природе, существование которых допускается (например, доля в хозяйственных товариществах и обществах). Появление таких вещей в гражданском обороте можно пояснить целями его оптимизации, а также определенного повышения статуса таких «вещей». В целом позиция И. Гумарова не нашла поддержки.

Таким образом, под вещами наука гражданского права понимает данные природой и созданные человеком явления материального мира, выступающие в качестве объектов гражданских прав.

Экономические и физические свойства вещи неодинаковы, что предопределяет различия в характере возникающих по их поводу правоотношений. Такие различия принято называть правовым режимом вещи, под которым понимается установленный законодательством порядок ее использования, допустимые способы и пределы распоряжения ею.

Как уже говорилось, В.И. Сенчищев предлагает в качестве адекватной для объекта права юридической характеристики рассматривать правовой режим, под которым понимается совокупность всех позитивно правовых предписаний, содержащихся в императивных и диспозитивных нормах, и основанных на них (или им не противоречащих) субъективно-правовых притязаниях, существующих и действительных с точки зрения права и в соответствующих случаях определяющих права, обязанности, дозволения, запреты и предписания абсолютно всех лиц (или в отношении абсолютно всех лиц) по поводу того предмета (явления), в отношении которого они установлены. Определяющим элементом правового режима является правовой статус, который содержит лишь императивные правовые нормы, не зависит, следовательно, от усмотрения субъектов и может рассматриваться в качестве одного из проявлений правового ре-

жима. Таким образом, важен с позиции права не сам объект, а то правовое значение, тот правовой режим, который присваивается этому явлению в силу позитивного права и который воплощается в субъективных правах и обязанностях [3].

Исследование проблем соотношения понятия «вещь» и «недвижимое имущество», входящего в инструментарий как различных отраслей права, так и норм различного правового уровня, вряд ли возможно без даже краткого анализа содержания понятия «имущество».

Е.А. Суханов также указывает на различные смысловые нагрузки понятия «имущество». В одних случаях это понятие используется для обозначения конкретных вещей, в других - как определенная совокупность прав и обязанностей субъекта, в третьих под имуществом понимается совокупность вещей, прав требования, а также долгов (обязанностей).

Возражая против попыток провозгласить объектом права собственности «имущество» вообще, В.А. Дозорцев справедливо отметил, что следует «достаточно четко различать имущество как родовую категорию и объекты права собственности как одну из ее разновидностей... Провозглашение объектом права собственности обязательственных прав и обязанностей или даже распространение на них в какой то части правового режима объекта права собственности, безусловно, ошибочно и способно вызвать лишь недоразумение на практике» [7].

Правовое регулирование общественных отношений по поводу владения, пользования и распоряжения разнообразными вещами во многом определяется естественными свойствами последних, зависит от их экономического назначения, строится с учетом их ценности, общественных интересов и т. д. В связи с этим не только теоретическое, но и большое практическое значение приобретает научная классификация вещей, призванная служить ориентиром при выявлении правового режима того или иного имущества, определении объема и содержания прав и обязанностей участников гражданских правоотношений.

О. С. Иоффе, рассматривая широко распространенные классификации вещей на индивидуально-определенные и родовые, делимые и неделимые, главные и принадлежности и т.д., писал: «Несмотря, однако, на большое гражданско-правовое значение классификацию вещей по

их особым свойствам и естественным признакам, эта классификация не является решающей ни с общественной, ни с юридической точки зрения. Как известно, экономически решающим является деление вещей на средства производства и средства потребления... Каков экономический базис общества, таков и характер его юридической и политической надстройки. Но элементами производительных сил, наряду с рабочей силой человека, являются также орудия труда и предмет труда, а изменение и развитие производства, начинающееся с изменения и развития производительных сил, выражается, прежде всего, в изменении и развитии орудий производства» [1, с. 600 - 603].

Огромное значение имеет отраженная в Гражданском кодексе РК классификация вещей, которая позволяет законодателю вводить в случаях необходимости специальные режимы, отражающие особенности тех или иных объектов. Любое деление вещей на виды имеет значение постольку, поскольку оно влечет установление особенностей в их правовом режиме. Выделение категории недвижимых вещей преследует эту же цель: обособить ряд вещей, к которым применяются одни и те же специфические правила.

Наиболее частое доктринальное объяснение особого положения недвижимости - утверждение об особой значимости объектов недвижимости для экономики, их высокой стоимости и, как следствие, необходимости публичного интереса в повышении надежности правил их гражданского оборота. В частности, в силу специфики этих вещей существует необходимость повышенного (в сравнении с иными объектами гражданского права) контроля за владением, использованием и распоряжением ими.

Однако в юридической литературе существуют и иные объяснения причин выделения недвижимости как особого объекта гражданских прав. Но, как представляется, решающим качественным отличием, позволяющим отделять виды имущества друг от друга, является способность недвижимого имущества быть устойчивым средством кредита, «видимость» недвижимого имущества, т.е. устойчивость и публичный характер имущества находящегося в залоге.

Деление вещей на движимые и недвижимые обусловлено объективно существующими различиями между этими двумя видами вещей (природой этих вещей). Неподвижность недвижимого

имущества противопоставляется мобильности движимого, и такое различие имеет, несомненно, правовые последствия.

Под недвижимостью понимают «землю; все, что прочно связано с землей, в том числе природные ресурсы, а также имущество, отнесенное к данной категории законом».

Г. Ф. Шершеневич отмечал: «Само собой разумеется, что вопрос о прочности и связи строения с землей не может быть решен принципиально с полной точностью. Решение его зависит от обстановки каждого случая в отдельности» [8].

Нельзя забывать, что под недвижимым имуществом понимаются во всех случаях индивидуально-определенные вещи. Доказывая это положение И.Л. Брауде писал: «Не может быть двух совершенно идентичных строений. Даже если они построены по одному и тому же проекту, одинаково размещены в отношении воздействия солнца и ветра и притом расположены на равных по площади и благоустройству земельных участках, - они все же не определяются родовыми признаками, ибо территориально они размещены в разных точках и, следовательно, хотя бы на несколько десятков метров одно отстоит дальше от тех или иных мест общественного пользования, от места работы и т.д.» [9]. Таким образом, постройка индивидуализируется своим месторасположением.

Таким образом, можно сделать вывод, что среди многочисленных классификаций вещей очень важное значение имеет деление их на недвижимое и движимые вещи. Необходимо отметить, что законодатель при определении видов имущества употребляет несколько терминов - «недвижимая вещь», «недвижимое имущество» и «недвижимость».

Деление вещей на движимые и недвижимые является новым для Казахстана и вследствие этого недостаточно разработанным и противоречивым как в законодательстве, так и в цивилистической доктрине и правоприменительной практике. Сегодня можно говорить о двух основных проблемах классификации вещей на движимые и недвижимые для законодательства Республики Казахстан: 1) определение понятий «движимых» и «недвижимых» вещей; 2) отличительных особенностей правового режима каждой категории вещей.

Понятие и структура недвижимых вещей (недвижимости, недвижимого имущества) в об-

щем виде закреплена в п. 1 ст. 117 Гражданского кодекса Республики Казахстан (далее - ГК). К недвижимости отнесены: земельные участки, здания, сооружения, многолетние насаждения и иное имущество, прочно связанное с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. Буквальное толкование этого положения закона позволяет утверждать, что перечень недвижимости имеет исчерпывающий характер. Законодатель при формулировании этого правила использовал не конкретный и подробный перечень (что представляется трудновыполнимым), а закрепил правило, следуя которому можно на практике без особых затруднений определить недвижимые вещи.

Высказанное нами суждение противоположно мнению о том, что перечень недвижимости в ГК имеет примерный характер. Данная позиция является весьма распространенной в Казахстане. На это указывают, в том числе материалы недавно опубликованной конференции [10].

Утверждение об открытом перечне недвижимости свойственно и российской цивилистической доктрине. Например, Л.В. Щенникова выделяет следующие характерные черты недвижимости:

1) учет законодателем, при отнесении вещей к недвижимому имуществу, естественных свойств последнего, в частности, необходимость их нахождения в одном и том же месте;

2) применение законодателем для обозначения круга недвижимостей метода перечня, который не является исчерпывающим;

3) законодатель устанавливает особый правовой режим недвижимого имущества, который основывается на необходимости обеспечения устойчивости прав на это имущество и определения специального порядка распоряжения им.

В казахстанской цивилистической науке на указанные особенности недвижимости обращается меньше внимание. Например, Р.А. Маметова выделяет следующие отличительные черты недвижимого имущества от движимого:

1) прикрепленность к земле;

2) специальные законодательные требования к регистрации сделок с недвижимостью;

3) возникновение права собственности (производных вещных прав) на недвижимость с момента регистрации в установленном законодательстве порядке;

4) сохранение закона места нахождения недвижимого имущества при изменении места жительства его обладателя.

Высказанной точке зрения созвучно мнение Ю.Г. Жарикова и М.Г. Масевич, которые объясняют выделение недвижимости из остального имущества важностью для экономики страны имеющих природных ресурсов, тесной связи другой недвижимости с земельными участками, а так же отнесением к ней наиболее ценных и общественно значимых объектов. Это, по мнению авторов, требует специальной регламентации участия недвижимости в гражданском обороте, что находит отражение в особенностях содержания многих правоотношений, особом порядке и форме заключения договоров, предметом которых является недвижимое имущество, установлении особых правил для приобретения права собственности на недвижимость и в ряде других случаев. При этом особо подчеркивается, что правовой режим отдельных видов недвижимого имущества существенно отличается друг от друга [11].

Земельные участки являются основным объектом недвижимости. Но понятие недвижимости отнюдь не исчерпывается землей, которая является очень важной ее составляющей, но не перестает быть лишь одним из объектов. В этом плане достаточно серьезную проблему представляет собой иное недвижимое имущество, которое мы склонны определять его в качестве принадлежностей земельного участка (ст. 122 ГК), а не наоборот.

Определению принадлежностей земельного участка, относящиеся к объектам недвижимости, в законодательстве уделены только общие положения. Так, согласно п. 1 ст. 117 ГК РК к таковым отнесены: здания, сооружения, многолетние насаждения и иное имущество, прочно связанное с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. П. 1 ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации предлагает более развернутый перечень недвижимости, относя сюда, помимо земельных участков, участки недр, обособленные водные объекты, леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. Таким образом, и тот и другой нормативный акт понятие недвижимости связывают с землей (земельными участками) и содержат правило, следуя которому можно непосредственно на практике определить, является та или иная вещь недвижимой.

Интересную особенность цивилистической доктрины по этому вопросу заметил Е.А. Суханов, который указывает, что в классическом обороте главной вещью всегда признается земля (земельный участок), а принадлежностью - расположенные на ней объекты, включая недвижимость. В условиях признания исключительной собственности государства на землю в отечественном правовом порядке главным объектом стали считаться расположенные на земле здания, сооружения и тому подобные объекты, за которыми в случае их отчуждения автоматически следовало право землепользования. При этом автор указывает, что признание частной собственности на землю автоматически должно влечь возврат к традиционному подходу, при котором отчуждатель и приобретатель объекта недвижимости будут, прежде всего, решать вопрос о судьбе земли, на которой он расположен. Как уже было нами отмечено, мы так же придерживаемся этой позиции и считаем, что дальнейшее развитие гражданского оборота земельных участков и иных объектов недвижимости настоятельно потребует пересмотра положения об определении земельных участков в качестве принадлежностей зданий и сооружений.

Достаточно много вопросов, в том числе и связанных со структурой недвижимости, породило введение в жилищное законодательство понятия «кондоминиума». Следует не согласиться с распространенным у нас мнением о том, что кондоминиум есть своеобразная, объективно существующая форма собственности. На наш взгляд, правильнее его определить как имущественный комплекс недвижимости. И именно здесь концепция «земельный участок - главная вещь, а все прочие недвижимости являются его принадлежностями» вступает в противоречие с действующим законодательством, чему еще будет уделено внимание ниже.

Р.А. Маметова и Б.В. Покровский отмечают только два качества предприятия как особого объекта права:

1) это не просто одна или несколько разнородных вещей, а единый имущественный комплекс, обычно включающий в себя как вещи, так и имущественные права и обязанности;

2) этот комплекс предназначен для предпринимательской деятельности.

По нашему мнению, предприятие в качестве особого имущественного комплекса нельзя при-

знать ни в качестве недвижимого имущества, ни в качестве объекта вещи, т.е. объекта права собственности и иных вещных прав.

В рассматриваемых ситуациях концепция «земельный участок - главная вещь, а здания и сооружения его принадлежности» не может даже заработать. Она рассчитана на классические ситуации: первоначально предоставляется земельный участок, а в последующем он обрастает принадлежностями. У нас же имела место прямо обратная ситуация: вовлечение в оборот жилого и нежилого фонда повлекло за собой необходимость легализации и вовлечение в оборот земельных участков. Здесь на помощь приходит другая концепция - концепция сложной вещи. П. 1 ст. 121 ГК в качестве сложной вещи определяет ситуацию, когда разнородные вещи образуют единое целое, позволяющее использовать его по назначению, определяемому существом соединения, они рассматриваются как одна вещь. В Казахстане ее автором для недвижимости является К.М. Ильясова [12].

По нашему мнению, концепция сложной вещи для недвижимости заключается в следующем. При реализации прав на недвижимость (прежде всего на земельный участок) правообладатель (преимущественно собственник) может установить различный правовой режим для разных структурных элементов, которые составляют конкретное недвижимое имущество. Например, земельный участок имеет одного правообладателя. Возведенное на нем здание - другого или других. В этом случае единое понятие недвижимости как бы распадается на несколько составляющих: земельный участок является одной вещью, здание - другой. Каждый из этих объектов имеет самостоятельное значение как для оборота, так и для осуществления прав на эти вещи и для целей государственной регистрации прав на них. Особенно это наглядно проявляется в понятии кондоминиума, которое уже отчасти было затронуто нами. В этом случае мы как раз имеем сложную вещь, которую образуют несколько составляющих:

- 1) квартиры и/или нежилые помещения, являющиеся самостоятельными объектами;
- 2) общее имущество, которое предназначено для обслуживания вещей первой категории (подъезды, подвалы, линии коммуникаций и т.п.);
- 3) земельный участок, на котором располагается соответствующее здание и/или сооружение.

Таким образом, можно заключить, что концепция «земельный участок - главная вещь, а здания и сооружения его принадлежности», во-первых, должна быть рассчитана преимущественно на будущие отношения в сфере недвижимости, и, во-вторых, должна выступать в качестве общего правила, исключением из которого должно стать другая концепция - концепция недвижимости как сложной вещи.

### Литература

1 Иоффе О.С. Правоотношение по советскому гражданскому праву / О.С. Иоффе // Избранные труды по гражданскому праву. - М., 2002. - С. 85-86.

2 Гражданское право, т.1: Учеб. пособие / Отв. ред. Е.А. Суханов - М., 1998.-С. 294.

3 Сенчищев В.И. Объект гражданского правоотношения // Актуальные вопросы гражданского права / под ред. М.И. Брагинского - М., 1998. - С. 140-150.

4 Гражданское право, ч. 1: учебник / под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого. - М., 1996. - С. 196.

5 Зинченко С., Лапач В. Правовой статус имущества как объекта гражданских прав / С. Зинченко, В. Лапач // Хозяйство и право. - 2002. - Приложение к №8. - С. 7.

6 Дозорцев В.А. Принципиальные черты права собственности в Гражданском кодексе / В.А. Дозорцев // Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика. Сборник памяти С.А. Хохлова / отв. ред. А.Л. Маковский - Ям. 1998 - С. 232-233.

7 Чубаров В. По пути к совершенству // Российская правовая газета «эж-Юрист». - 2003. - №5. - С. 2; Петров Е.Ю. Понятие, и признаки и виды недвижимости / Е.Ю. Петров // Цивилистические записки: межвузовский сборник научных трудов. Выпуск 2. - М.: 2002. - С. 179-184..

8 Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права (по изданию 1907 г.). / Г.Ф. Шершеневич. - М., 1995. - С.96.

9 Брауде ИЛ. Право на строение и сделки по строениям по советскому праву / И.Л. Брауде. - М., 1950. - С. 13.

10 См.: Джакупов Н.Р. Понятие недвижимости по законодательству Республики Казахстан; Кусяпова Н.В. Содержание понятия «недвижимое имущество» / Объекты гражданских прав:

Материалы международной научно-практической конференции (в рамках ежегодных цивилистических чтений). Алматы, 25-26 сентября 2003 г. / отв. ред. М.К. Сулейменов. – Алматы: КазГЮУ, 2004. С. 105-111; 119-124.

11 Жариков Ю.Г., Масевич М.Г. Недвижимое имущество: правовое регулирование. Научно-практическое пособие. – М.: Изд-во БЕК, 1997. – С. 2.

12 Подробнее см.: Ильясова К. Регистрация прав на недвижимость: основные концептуальные положения. – Алматы: ВШП “Адилет”, 2000. С. 44-51.

## References

I Ioffe OS Necessitudinem in Soviet iure civili / OS Ioffe // Selected Works Iure Civili - М. 2002.-S. 85-86.

II Iure Civili, Volume I: Textbook. manual / Ed. Ed. EA Sukhanov - М. 1998.-S. CCXCIV.

III VI Senchishev Obiectum civili legalis necessitudinem / VI Senchishev // Actual problemata lege civili. Ed. MI Bragin - М. 1998.-S. 140-150

IV Civilis, Part I: artem / ed. AP Sergeeva, adversissimas haud XXIII Tolstoy. М. 1996.-S. CXCVI.

V S. Zinchenko, Lapach B. ius proprietatis autem ut obiectum de iure civili / S. Zinchenko, V. Lapach // Frugalitas et pravo.-2002.-Appendix ad numerum 8.-S. VII

VI VA Dozortsev Basic features of bona jura civili Code / VA Dozortsev // ius civile Russia. Problems. Theoria. Exercitationis. Collatis Memoria SA Khokhlova / Ed. Ed. AL Makovsky - Yam. MCMXCVIII - S. 232-233.

VII V. Chubarov sc via ad perfectionem // Russian legalis newspaper «EJ-postremo iurisconsultus». -2003 -. № 5.-S. II EY Petrov Conceptus, et signa et typos proprietatis / EY Petrov // tsivilisticheskoy note: Interuniversity collection of scientific tabellis. Issue II. М. 2002.-S. 179-184 ..

VIII GF Shershenevich Textbook de Russian iure civili (in edition of MCMVII). / GF Shershenevich-M., 1995.-p.96.

IX Braude IL. Dextra in structuram et transactiones artificiali, in Soviet legem. / IL Braude-M., 1950.-S. XIII

X See: NO Dzhakupov Conceptus verus praedium legibus Reipublicae Kazakhstan; Kusyapova NV Conceptus «proprietatis» / 's civili iura: Acta Internationalis Scientific conferentia (ut pars de annuo civilis lectiones). Almaty, 25-26 September MMIII / Ed. Ed. MK Suleimenov. Almaty: Kazakh rei publicae legis University, MMIV. Pp. 105-111, p. 119-124, respective.

XI Y. Zharikov, Masevich MG Verus praedium: legalis ordinate. Scientific et practicam conductum. Moscua: Publishing Domus of BEC, MCMXCVII. С. II.

XII Nam particulada, vide: Piyasova K. registration of verus praedium: basic rationis positio. – Almaty: IDT «Adilet», MM. Pp. 44-51.

Л.Г. Нурахметова

### Жылжымайтын мүліктің құқықтық жағдай ұғымы

Бұл мақала жылжымайтын мүліктің құқықтық жағдайын және осы саладағы өзекті мәселелерді анықтауға және шешуге арналған.

**Түйін сөздер:** жылжымайтын мүлік, азаматтық құқық объектісі, жылжымайтын мүліктің құқықтық режимі.

L.G. Nurahmetova

### The concept of the legal regime of real estate

This article is sanctified to the questions of legal position of the real estate as an object of civil law, that to date purchased the special meaningfulness.

**Keywords:** real estate, objects of civil law, the legal regime of real estate.