

УДК 347.214.2**Гражданско-правовое регулирование «условной» недвижимости:
особенности и перспективы развития****Носач Станислав Станиславович**

Аспирант,
Московский финансово-промышленный университет «Синергия»,
125190, Российская Федерация, Москва, Ленинградский проспект, 80;
e-mail: conferencemdgu@mail.ru

Аннотация

Работа посвящена теоретико-методологическим и практическим особенностям правового регулирования «условной» недвижимости, не обладающей признаком неразрывной связи с землей, но имеющим правовой режим недвижимого имущества в силу прямого указания действующего законодательства. Показано место «условной» недвижимости в системе вещных прав. Выделены специфические особенности участия объектов «условной» недвижимости в гражданском обороте. Продемонстрировано значение и цели отнесения морских, речных, воздушных суден к объектам недвижимости, обозначены правовые последствия применения указанного концептуального подхода. Проведен сравнительно-правовой анализ объектного состава и гражданско-правового регулирования «условной» недвижимости в Российской Федерации и зарубежных странах. На основе анализа текущей судебной и арбитражной практики охарактеризованы перспективы развития и совершенствования гражданско-правового регулирования «условной» недвижимости.

Для цитирования в научных исследованиях

Носач С.С. Гражданско-правовое регулирование «условной» недвижимости: особенности и перспективы развития // Вопросы российского и международного права. 2024. Том 14. № 11А. С. 286-293.

Ключевые слова

Недвижимость, гражданское право, «условная» недвижимость, гражданский оборот, морское судно, речное судно, воздушное судно.

Введение

Недвижимость является одним из ключевых институтов современного гражданского права, что обусловлено ее колоссальным значением для экономических отношений, способностью привлекать долговременные вложения, высокой стоимостной оценкой в качестве инвестиционных и личных активов. В гражданском обороте недвижимое имущество представляет собой один из ключевых объектов экономической деятельности государства, юридических и физических лиц, выступая с формально-юридической точки зрения институтом вещного права, основным из которых вполне обоснованно принято считать право собственности.

Необходимо отметить, что основным признаком объектов «условной» недвижимости является их физическая подвижность и отсутствие неразрывной связи с землей (углубленности фундамента в землю), но, в то же время, наделение правовым режимом недвижимого имущества в силу прямого указания гражданского законодательства, что предусматривает обязательность юридических процедур и действие порядка, определенного для «реальной» недвижимости, имманентно имеющей природную связь с землей.

Основная часть

Разнообразие объектов недвижимости, их фактическое многообразие определяет их типологию, включающую в себя довольно развернутую классификацию. В частности, А.В. Шерстобитов и Е.А. Титоренко [Шерстобитов, Титоренко, 2020, 110] предлагают выделять такие группы недвижимого имущества: 1) недвижимые вещи по своим природным свойствам; 2) недвижимость по признаку неразрывной физической связи с землей; 3) недвижимость по закону («условная» недвижимость), вообще не имеющая неразрывной, природной связи с землей, которая внешне характеризуется физической подвижностью; 4) недвижимость, отнесенная законодательными актами к таковой: предприятия, имущественные комплексы, используемые в предпринимательской деятельности, которые включают в себя как движимое, так и недвижимое имущество, использование которого подчинено единой хозяйственной цели, жилые помещения, объекты незавершенного строительства (т.е., в некоторые подобные объекты могут включаться, как акцентируется, и объекты «условной» недвижимости, а также движимые вещи, не имеющие правового режима недвижимости, если они подчинены единой хозяйственной цели; примером может служить продажа помещений и площадей службы такси вместе с автомобилями – в таком случае недвижимые вещи образуют единую диалектическую взаимосвязь с движимыми вещами, а стоимость оценивается во всей совокупности, исходя из способности обеспечивать коммерческие интересы потенциального нового собственника). При этом некоторые авторы, например, В.В. Витрянский, выступают против признания целостных имущественных комплексов объектами недвижимости, усматривая в этом причину усложнения гражданского оборота [Витрянский, 2003, 11].

В то же время, многие авторы, анализируя категорию «недвижимость» в контексте определения содержания самого понятия, выделения специфических признаков, анализа перспектив дальнейшего развития модели правового регулирования, ограничиваются раскрытием особенностей правового режима исключительно объектов «реальной» недвижимости [Шеметова, 2014, 30-37], что представляется очевидно неверным подходом, поскольку ч. 2 ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) напрямую

относит к недвижимым вещам подлежащие государственной регистрации воздушные суда, морские суда и суда внутреннего плавания (речной транспорт), которые и выступают объектами «условной» недвижимости.

На наш взгляд, полезный для заимствования опыт с точки зрения перечисления объектного состава «условной» недвижимости представляет формулировка ст. 130 Гражданского кодекса Республики Беларусь, которая относит к недвижимым вещам, помимо прочего, еще и космические объекты. Как представляется, ч. 2 ст. 130 ГК РФ вполне могла бы быть дополнена указанным объектом, особенно учитывая высочайшие темпы развития космической отрасли России и ее огромное значение для обеспечения и укрепления ее статуса как мировой космической державы, регулярно осуществляющей размещение технологических объектов в космосе (если не считать космические объекты разновидностью воздушных судов, но такой подход вряд ли можно признать оптимальным, поскольку космическое пространство как раз и отличается от околоземного отсутствием атмосферного воздуха, пригодного для свободного функционирования и стабильного самостоятельного поддержания жизнеспособности человеческого организма; кроме того, с юридической точки зрения, воздушное пространство над государством является суверенным, в то время как космос определен в международном праве как общее наследие человечества, что накладывает и определенные различия в правовом режиме эксплуатации воздушных судов и космических объектов).

В то же время, в англо-саксонской правовой семье (Великобритания, США, Новая Зеландия) применяется другой концептуальный подход к определению понятия, объектного состава и типологии недвижимого имущества. По внешней форме выражения особенностью правового регулирования недвижимости в этих странах является отсутствие кодифицированного акта гражданского законодательства, в результате чего ключевое значение получают судебные прецеденты и частноправовая доктрина. Особенность данного подхода состоит в отсутствии разграничения вещей на движимые и недвижимые [Крамкова, 2012, 106], вследствие чего их правовые режимы практически унифицируются. Следовательно, для англо-саксонской правовой доктрины, не присуще и применение понятий «условная недвижимость» и «реальная недвижимость», хотя приведенные особенности юридической терминологии, как логично предположить, не отменяют объективных физических свойств, присущих недвижимым вещам по природе (неразрывной связи с землей либо природным свойствам).

Объекты, перечисленные в ч. 2 ст. 130 ГК РФ, являются неотъемлемыми элементами гражданско-правовой категории «недвижимое имущество», без которых рассмотрение особенностей и тенденций его правового регулирования априори не может быть полным. Как представляется, в тех случаях, когда автор ограничивается анализом правового регулирования жилых и нежилых помещений, а также земельных участков, правильно было бы обозначать в качестве предмета исследования «реальную» недвижимость, а не недвижимость в целом, так как в обратном случае полностью за пределами внимания остается каталог условно недвижимых вещей, обозначенный в ч. 2 ст. 130 ГК РФ. Необходимо отметить и отсутствие в действующем законодательстве нормативно закреплённого разделения недвижимости на «реальную» и «условную», но в то же время такое разделение является признанным в доктринальном обороте, что имеет и определенное практическое значение при применении гражданско-правовых норм и формировании судебной и арбитражной практики, учитывающей конкретные свойства вещи, в том числе – ее физическую подвижность, при решении некоторых сложных вопросов в имущественных спорах [Семенова, 2017, 131].

Из текстуального анализа положений ст. 130 ГК РФ можно сделать вывод о двух общих

сущностных признаках, объединяющих «реальную» и «условную» недвижимость в одну целостную категорию, имеющую единообразный правовой режим: 1) наличие гражданско-правовой нормы, которая относит соответствующие вещи к объектам недвижимого имущества (недвижимым вещам, недвижимости); 2) требование государственной регистрации недвижимого имущества, одинаково распространяющееся на все вещи, которые ст. 130 ГК РФ относит к недвижимости (как по физическому критерию – в ч. 1 ст. 130, так и по юридическому – в ч. 2 ст. 130).

Если постараться сформулировать научно обоснованное и формально-юридически подкрепленное нормами действующего законодательства понятие «условной» недвижимости, то можно предложить рассматривать ее как совокупность вещей, имеющих физическую подвижность и не находящихся в неразрывной (природной) связи с землей, отнесенных к недвижимым прямым указанием нормы гражданского законодательства и требующим государственной регистрации в режиме недвижимого имущества.

Дискуссионным в гражданско-правовой литературе является вопрос о моменте приобретения вещью режима недвижимого имущества, что особенно актуально для объектов «условной» недвижимости. Для таких объектов наиболее очевидным и законодательно обоснованным следует признать подход, обозначенный А.П. Сергеевым, в соответствии с которым таким моментом является государственная регистрация права на недвижимую вещь [Гражданское право, 2018, 631].

Примечательно, что, как следует из содержания ч. 2 ст. 130 ГК РФ, не все морские суда, воздушные суда и суда внутреннего плавания являются недвижимыми вещами, а только суда тех типов, для которых действующим профильным законодательством установлено императивное требование государственной регистрации.

Таким образом, например, не относятся к недвижимым вещам такие объекты гражданского оборота, не требующие государственной регистрации, как: шлюпки и иные плавучие средства, являющиеся принадлежностью судна; суда массой до 200 кг включительно и мощностью двигателей (в случае установки) до 8 кВт включительно, а также спортивные парусные суда, длина которых не должна превышать 9 м, которые не имеют двигателей и на которых не оборудованы места для отдыха; беспалубные несамоходные суда, длина которых не должна превышать 12 м (ст. 33 Кодекса торгового мореплавания Российской Федерации). Специальное регулирование, в свою очередь, предусматривает определение судна, учитывающее его технические характеристики, необходимые для его использования в целях торгового мореплавания. В соответствии со ст. 7 КТМ РФ, под судном понимается самоходное или несамоходное плавучее сооружение, используемое в целях торгового мореплавания.

Интересно, что существующая государственная арбитражная практика демонстрирует возможность утраты объектом статуса морского судна, пользовавшегося правовым режимом недвижимости, а следовательно – и необходимости государственной регистрации в качестве недвижимой вещи, но при этом отличительной особенностью является отсутствие признания судами возможности автоматической утраты правового режима недвижимости в целях обеспечения определения дальнейшей юридической судьбы вещи. Так, Федеральный арбитражный суд Дальневосточного округа по делу № А59-4400/2010 признал утрату объектом физических характеристик морского судна, способного функционировать по назначению, но оставил за ним правовой режим недвижимости в целях обеспечения процедуры продажи.

Рынок «условной» недвижимости в России в последнее время демонстрирует несколько важнейших тенденций, непосредственно влияющих на разработку путей совершенствования

действующего гражданского законодательства и оптимизации судебной и арбитражной практики.

В частности, активно формируется институциональный рынок недвижимости, что проявляется в создании юридических лиц с различной организационно-правовой формой, специализированным предметом деятельности которых выступают операции с недвижимостью. При этом имеются ввиду как агентства и другие юридические лица, в сферу деятельности которых входит «реальная» недвижимость (как жилая, так и нежилая), так и субъекты предпринимательской деятельности, основной сферой деятельности которых являются операции с объектами «условной» недвижимости, фактически не имеющих неразрывной связи с землей, но имеющих правовой режим недвижимости в силу указания действующего законодательства (морские суда, речные суда, воздушные суда и т.п.) [Алексеев, 2018, 44].

В то же время, именно создание объектов «условной» недвижимости отечественными производителями и их дальнейший гражданско-правовой оборот становится предметом специального правового регулирования и адресатом комплекса мер государственной поддержки, причем значимость и своевременность принятия таких мер детерминирована необходимостью разработки комплексной парадигмы экономико-правового противодействия необоснованным односторонним ограничительным мерам, введенным частью государств коллективного Запада с целью оказания политически мотивированного негативного воздействия на российскую экономику, о чем справедливо указывает в своих исследованиях Е.В. Годованик в контексте реализации Морской доктрины Российской Федерации [Годованик, 2023, с. 84-94; Годованик, 2023, 18-29].

При этом основным вектором специальных мер государственной поддержки в большинстве случаев становится именно отечественное производство объектов «условной» недвижимости, что объясняется как их физической подвижностью, способной обеспечивать национальные публичные и коммерческие интересы в Мировом океане и воздушном пространстве, так и, прежде всего, их значением для экономических отношений, включая торговое мореплавание как главной движущей силы международной торговли.

Особенно заметным является импульс, который как с помощью частных инвестиций, так и при государственной организационной, материальной и юридической поддержке придается отечественному судостроению как процессу производства, эксплуатации и реализации объектов «условной» недвижимости – морских и речных судов.

Так, с 1 марта 2023 г. вступило в силу Постановление Правительства Российской Федерации от 2 ноября 2022 г. № 1964 «Об определении отдельных видов деятельности, предусмотренных пунктами 1 и 3 статьи 4 Кодекса торгового мореплавания Российской Федерации, которые должны осуществляться с использованием судов, построенных на территории Российской Федерации и соответствующих установленным в Российской Федерации требованиям к промышленной продукции, предъявляемых в целях ее отнесения к продукции, произведенной на территории Российской Федерации». Данное Постановление устанавливает виды экономической деятельности, которые российские контрагенты обязаны осуществлять с использованием исключительно российских судов. В частности, важнейшее значение с учетом стратегического значения Арктики, имеет отнесение к таким видам деятельности ледокольной проводки, а также морских перевозок нефти и природного газа, что отражает стратегическое значение транспортировки углеводородов.

В свою очередь, Постановление Правительства Российской Федерации от 28 февраля 2023 г. № 318 устанавливает минимальную долю закупок судов российского происхождения

отдельными видами юридических лиц.

Наконец, активно создается и развивается укрупненная модель судоремонтных кластеров, которые формируются в Мурманской области, Калининградской области, Приморском крае и Камчатском крае, результатом чего должно стать значительное усиление судоремонтной отрасли как фактора, непосредственно влияющего на фактические возможности функционирования морских судов в качестве недвижимых вещей, способных выполнять свое прямое функциональное предназначение.

Заключение

В результате проведенного исследования особенностей и перспектив развития гражданско-правового регулирования «условной» недвижимости можно сделать такие основные выводы: а) общим признаком, присущим как «реальной», так и «условной» недвижимости является юридическое требование государственной регистрации, при этом момент государственной регистрации в качестве недвижимости является моментом приобретения «условными» объектами правового режима недвижимых; б) ч. 2 ст. 130 ГК РФ может быть дополнена космическими объектами в перечне недвижимых вещей по закону, поскольку космос имеет значительную специфику правового статуса, отличающую воздушные полеты от космической деятельности, а космические объекты не вполне оправданно считать разновидностью воздушных судов, подлежащих государственной регистрации; 3) особой государственной поддержкой в условиях законодательного обеспечения защиты интересов российской экономики и российских контрагентов от негативного воздействия односторонних ограничительных мер со стороны некоторых государств коллективного Запада справедливо пользуется судостроительная отрасль, в результате чего интенсифицируется гражданский оборот морских судов на отечественном рынке объектов «условной» недвижимости».

Библиография

1. Алексеев В.А. Право недвижимости Российской Федерации. Понятие и виды недвижимых вещей. М.: Юрайт, 2018. 411 с.
2. Витрянский В.В. Пути совершенствования законодательства о недвижимом имуществе. Хозяйство и право. 2003. № 6. С. 3-19.
3. Годованик Е.В. Морская доктрина Российской Федерации: правовой взгляд на содержание и перспективы реализации. Вестник Российской правовой академии. 2023. № 2. С. 84-94.
4. Годованик Е.В. Национальные интересы Российской Федерации в Мировом океане: правовая характеристика. Lex Russica. 2023. Т. 76. № 4. С. 18-29.
5. Гражданское право: Учебник: В 3 т. Т. 1 / Под ред. А.П. Сергеева. 2-е изд., перераб. и доп. М.: Проспект, 2018. 1040 с.
6. Крамкова Т.В., Павлов П.Н. Права на недвижимость и их регистрация в Великобритании. Право и инвестиции. 2012. № 1-2. С. 105-109.
7. Новиков К.А. Понятие недвижимого имущества в гражданском законодательстве. Вестник ВАС РФ. 2014. № 5. С. 4-12.
8. Семенова Е.Г. Интегрирующее основание системы объектов гражданско-правовых отношений в сфере недвижимости. Гуманитарные, социально-экономические и общественные науки. 2017. № 10. С. 129-133.
9. Шеметова Н.Ю. Недвижимость как имущественный объект. Место недвижимости среди других вещей в гражданском праве. Имущественные отношения в РФ. 2014. № 8. С. 30-37.
10. Шерстобитов А.В., Титоренко Е.А. Недвижимость как объект правового регулирования. Вестник БГЭУ. 2020. № 6. С. 108-114.

Civil regulation of "conditional" real estate: features and development prospects

Stanislav S. Nosach

Postgraduate student,
Financial and Industrial University "Synergy",
125190, 80, Leningradsky ave., Moscow, Russian Federation;
e-mail: conferencemdgu@mail.ru

Abstract

The work is devoted to theoretical, methodological and practical features of legal regulation of "conditional" real estate that does not have a sign of inextricable connection with land, but having the legal regime of real estate by virtue of a direct indication of the current legislation. The place of "conditional" real estate in the system of property rights is shown. The specific features of the participation of objects of "conditional" real estate in civilian circulation have been identified. The value and purpose of the assignment of marine, river, air judges to real estate objects is demonstrated, the legal consequences of the application of the specified conceptual approach are indicated. A comparative legal analysis of the object composition and civil regulation of "conditional" real estate in the Russian Federation and foreign countries was carried out. Based on the analysis of current judicial practice, prospects for the development and improvement of civil regulation of "conditional" real estate were described.

For citation

Nosach S.S. (2024) Grazhdansko-pravovoe regulirovanie «uslovnoj» nedvizhimosti: osobennosti i perspektivy razvitiya [Civil regulation of "conditional" real estate: features and development prospects]. *Voprosy rossijskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and International Law]. *Voprosy rossijskogo i mezhdunarodnogo prava* [Matters of Russian and International Law], 14 (11A), pp. 286-293.

Keywords

Real estate, civil law, "conditional" real estate, civil circulation, a sea vessel, river vessel, aircraft.

References

1. Alekseev V.A. Real estate right of the Russian Federation. The concept and types of immovable things. M.: Yuraite, 2018. 411 p.
2. Vitryansky V.V. Ways to improve the legislation on real estate. *Economy and law*. 2003. No. 6. P. 3-19.
3. Godovanik E.V. Marine doctrine of the Russian Federation: a legal view of the content and prospects of implementation. *Bulletin of the Russian Legal Academy*. 2023. No. 2. P. 84-94.
4. Godovanik E.V. The national interests of the Russian Federation in the oceans: legal characteristics. *Lex Russian*. 2023. T. 76. No. 4. P. 18-29.
5. Civil law: Textbook: in 3 vols, T. 1 / Ed. A.P. Sergeeva. 2nd ed., Rev. and add. M.: Prospekt, 2018. 1040 p.
6. Kramkova T.V., Pavlov P.N. Real estate rights and their registration in the UK. *Right and investment*. 2012. No. 1-2. P. 105-109.
7. Novikov K.A. The concept of real estate in civil law. *Bulletin of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation*. 2014. No. 5. P. 4-12.

-
8. Semenova E.G. Integrating the basis of the system of objects of civil law relations in the field of real estate. Humanitarian, socio-economic and social sciences. 2017. No. 10. P. 129-133.
 9. Shemetova N.Yu. Real estate as a property object. Place of real estate among other things in civil law. Property relations in the Russian Federation. 2014. No. 8. P. 30-37.
 10. Sherstobitov A.V., Titorenko E.A. Real estate as an object of legal regulation. Bulletin BGEU. 2020. No. 6. P. 108-114.