

Баскин Даниил Юрьевич

аспирант

НОЧУ ВО «Московский финансово-промышленный

университет «Синергия»

г. Москва

ПОДХОДЫ К ОПРЕДЕЛЕНИЮ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ В СИСТЕМЕ ВЕЩНОГО ПРАВА

***Аннотация:** в статье рассматриваются существующие в практике подходы к определению объекта недвижимости в контексте вещного права. Проводится анализ теоретических и практических аспектов, касающихся классификации объектов недвижимости, их правового статуса и особенностей оборота. Уделяется внимание различиям в подходах, существующим в разных правовых системах, помимо влияния современных тенденций на формирование правового регулирования объектов недвижимости. В заключение подчеркивается важность четкого определения объектов недвижимости для обеспечения правовой определенности и защиты прав собственников.*

***Ключевые слова:** объект недвижимости, вещное право, правовой статус, классификация, оборот недвижимости, правовые системы, защита прав собственников, современные тенденции.*

На сегодняшний день недвижимость занимает особое место в правовой системе, так как она является не только объектом гражданских прав, но и важным элементом экономической и социальной структуры общества. Понимание того, что такое объект недвижимости, и какие подходы существуют к его определению, является ключевым для правильного применения норм вещного права. В данной статье мы рассмотрим различные подходы к определению объекта недвижимости, их особенности и влияние на правоприменительную практику.

В юридическом смысле недвижимость – представляет собой объекты, которые не могут быть перемещены без изменения их сущности.

В большинстве своем правовая система включает в себя такие объекты недвижимости как: земельные участки, здания, сооружения и жилые и нежилые помещения, объекты незавершенного строительства и другие объекты, которые имеют постоянное местоположение. Однако, несмотря на общепринятые определения, подходы к классификации и определению объектов недвижимости могут различаться в зависимости от системы и культурных особенностей.

В Российской Федерации основным нормативным актом, регулирующим вопросы недвижимости, является Гражданский кодекс Российской Федерации. В соответствии с его положениями, недвижимость делится на две основные категории: земельные участки и объекты, связанные с землёй, включая здания, сооружения и иные объекты, которые не могут перемещаться без ущерба для их назначения. Это определение служит основой для дальнейшего правового регулирования и защиты прав собственников.

В международной практике наблюдается разнообразие подходов к определению и регулированию недвижимости. В странах, где преобладает англосаксонская правовая система, основное внимание уделяется праву собственности, его защите и обеспечению прав владельцев. Здесь акцентируются индивидуальные права собственников и их возможности свободно распоряжаться своей недвижимостью.

В континентальной правовой системе, напротив, акцент смещается на правовые отношения, связанные с использованием и управлением недвижимостью. В подобном контексте важным аспектом является не только право собственности, но и обязательства, возникающие в результате сделок с недвижимостью, а также права третьих лиц.

Различия в подходах к недвижимости на международном уровне отражают культурные, экономические и правовые особенности каждой страны, что формирует определенные сложности в правовом регулировании этой сферы.

Вещное право – подотрасль гражданского права, которая охватывает нормы о правах лиц на присвоенные ими индивидуально определённые вещи.

Вещные права закрепляют принадлежность вещей конкретным лицам, то есть статику имущественных отношений, в отличие от обязательств, которые оформляют переход вещей и других объектов гражданских прав от одних лиц к другим лицам, то есть выражают динамику отношений (гражданский оборот).

Вещные права представляют собой один из ключевых элементов гражданского оборота и были восстановлены в российском праве в начале 1990-х годов. Этот процесс стал возможен благодаря принятию республиканского закона «О собственности в РСФСР» в 1990 году, а также союзных основ гражданского законодательства 1991 года и первой части Гражданского кодекса Российской Федерации, принятой в 1994 году. Несмотря на это, вопросы, касающиеся определения и признаков вещных прав, остаются актуальными и требуют дальнейшего научного анализа и обсуждения.

Существует множество подходов к определению вещных прав, которые варьируются от необходимости детального регулирования до различных интерпретаций их признаков.

Так, например, А.Б. Бабаев выделяет несколько ключевых характеристик вещных прав, среди которых можно отметить отрицательный характер обязательств субъектов, что подразумевает отсутствие активных обязательств со стороны владельца по отношению к третьим лицам. Он указывает на отсутствие правовой связи управомоченного лица с субъектами всеобщей пассивной обязанности, что подчеркивает независимость вещных прав от обязательств. Важным аспектом является необходимость указания на вид, предмет и субъекта вещного права, что обеспечивает четкость и определенность в правовых отношениях. Кроме того, Бабаев акцентирует внимание на публичности вещного права и возможности его нарушения третьими лицами, что подчеркивает важность защиты прав владельца [1, с. 45–50].

З.А. Ахметьянова выделяет несколько ключевых признаков вещных прав, которые играют важную роль в понимании этого правового института.

Во-первых, она отмечает господство лица над вещью, что подразумевает возможность непосредственного контроля и распоряжения ею.

Во-вторых, правообладатель имеет возможность удовлетворять свои интересы без необходимости обращения к посредникам, что делает процесс более эффективным и быстрым.

Третьим признаком является пассивная обязанность третьих лиц, что означает, что другие субъекты обязаны уважать права владельца и не вмешиваться в его владение.

Четвертым аспектом является абсолютный характер защиты вещных прав, который обеспечивает правообладателю возможность защиты своих интересов против всех, включая третьих лиц.

Л.В. Щенникова отдает внимание на значимости объекта вещного права, подчеркивая, что именно конкретные материальные объекты служат основой для возникновения и реализации вещных прав. Помимо этого, она подтверждает абсолютный характер защиты, который обеспечивает владельцу уверенность в своих правах.

Н.В. Бадаева, делает акцент на индивидуализированных материальных вещах как объектах вещных прав, подчеркивая, что именно уникальность и конкретность этих объектов делают их предметом вещного оборота [2, с. 308].

Е.А. Суханов выделяет несколько ключевых характеристик вещного права, среди которых отмечается непосредственное господство над объектом и уникальные особенности, присущие объектам вещных прав. Это подчеркивает важность фактического контроля над вещью для определения правового статуса. В свою очередь, В.А. Белов акцентирует внимание на владении как важном индикаторе вещного права, утверждая, что любое субъективное право, которое включает в себя возможность владения, следует рассматривать как вещное право. Подобное утверждение подчеркивает значимость владения в контексте правовых отношений. А.А. Иванов, акцентирует внимание на специфическом отношении правообладателя к вещи, что становится основой для различия между вещными и обязательственными правами. Это различие имеет важное значение для понимания правовых механизмов, регулирующих использование и распоряжение

имуществом, а также для определения правовых последствий, связанных с различными типами прав [4, с. 210–211].

В действующем гражданском законодательстве Российской Федерации отсутствует четкое нормативное определение признаков и системы вещных прав. Регулирование этих прав в гражданском праве имеет разрозненный и неструктурированный характер.

Нормативные акты, касающиеся вещных прав, представлены в виде отдельных статей, которые охватывают различные аспекты. Общие положения о праве собственности изложены в статьях 209–215 Гражданского кодекса РФ; основания приобретения права собственности освещены в главе 14 ГК РФ; основания прекращения права собственности – в главе 15 ГК РФ; право государственной собственности регулируется статьей 214 ГК РФ, а право муниципальной собственности – статьей 215 ГК РФ.

Также существуют отдельные главы, посвященные вещным правам на землю – глава 17 ГК РФ и жилые помещения – глава 18 ГК РФ, а также общей собственности – глава 16 ГК РФ и правам лиц, не являющихся собственниками – статья 216 ГК РФ. Защита прав собственности и других вещных прав описана в главе 20 ГК РФ.

Юридическая общественность ожидает более качественного уровня правового регулирования вещных прав, это связано с концепцией развития гражданского законодательства Российской Федерации. Одним из ключевых предложений данной концепции является формулирование основных положений вещного права в общей части законодательства.

В проекте закона №47538-6 «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в статье 221 дается определение вещного права: «вещное право предоставляет лицу непосредственное господство над вещью и является основанием осуществления вместе или по отдельности правомочий владения, пользования и распоряжения ею в пределах, установленных Гражданским кодексом РФ» [3, с. 84–85].

Существует несколько подходов к определению объектов недвижимости, каждый из которых имеет свои особенности и применение.

1. Физический подход. Физический подход основывается на материальной сущности объектов недвижимости. В этом контексте недвижимость определяется как объекты, которые имеют фиксированное местоположение и не могут быть перемещены без изменения их природы.

Этот подход является наиболее распространённым и интуитивно понятным, так как он опирается на физические характеристики объектов.

К ним можно отнести такие примеры, как:

- земельные участки, которые имеют четко определенные границы;
- здания и сооружения, которые не могут быть перемещены без разрушения.

2. Юридический подход. Юридический подход акцентирует внимание на правовых отношениях, связанных с объектами недвижимости. В этом контексте недвижимость определяется не только как физический объект, но и как совокупность прав и обязанностей, связанных с его использованием и распоряжением. Этот подход позволяет более гибко подходить к вопросам прав собственности и защиты прав собственников.

В соответствии с указанным подходом, можно выделить:

- право собственности на земельный участок, которое может быть передано, продано или заложено;
- ограничения на использование недвижимости, такие как сервитуты или ипотека.

3. Экономический подход. Экономический подход рассматривает недвижимость как объект, обладающий экономической ценностью. В этом контексте недвижимость определяется через её способность приносить доход или быть использованной в качестве инвестиционного актива. Этот подход акцентирует внимание на рыночных механизмах и экономических факторах, влияющих на стоимость недвижимости.

На основании экономического подхода определяются такие примеры, как:

- коммерческая недвижимость, которая приносит доход от аренды;

– жилые объекты, которые могут быть использованы для проживания или перепродажи.

Различие подходов к определению объектов недвижимости оказывает значительное влияние на правоприменительную практику. Например, в соответствии с юридическим подходом специфика определения может привести к более сложным правовым отношениям, связанным с недвижимостью, в то время как физический подход может упростить процесс определения прав собственности.

Одной из ключевых проблем, возникающих из-за разнообразия подходов, является неопределенность в правовом статусе объектов недвижимости. Например, в таких ситуациях, когда возникают споры о праве собственности на земельный участок, основанные на различных толкованиях его физического или юридического статуса, может возникнуть необходимость в судебном разбирательстве.

Помимо этого, на практике часто наблюдаются случаи, когда объекты недвижимости могут одновременно относиться к нескольким категориям. К примеру, здание может рассматриваться как физический объект и как объект права собственности, что требует комплексного подхода к его правовому регулированию.

Определение объекта недвижимости в контексте вещного права представляет собой сложную задачу, которая требует учета различных подходов и факторов. Физический, юридический и экономический подходы предлагают разные перспективы для понимания недвижимости и её правового статуса. Важно понимать, что каждый из этих подходов имеет свои плюсы и минусы, и их применение должно быть адаптировано к конкретным условиям и требованиям правовой системы.

В завершение данной статьи следует подчеркнуть, что осознание разнообразных подходов к определению объектов недвижимости играет ключевую роль в эффективном решении правовых вопросов, связанных с этой сферой. Разные интерпретации и классификации недвижимости позволяют юристам, законодателям и практикам более точно и основательно подходить к анализу правовых

ситуаций, что, в свою очередь, способствует более надежной защите прав собственников.

Когда правовая система четко различает различные категории объектов недвижимости, это помогает избежать множества споров и недоразумений, которые могут возникнуть из-за неопределенности в правовом статусе этих объектов. Например, четкое разграничение между физическими и юридическими аспектами недвижимости позволяет более эффективно разрешать конфликты, связанные с правом собственности и использованием объектов.

Кроме того, стабильность и предсказуемость правового регулирования в области недвижимости являются важными факторами для инвесторов и участников рынка. Когда собственники уверены в защите своих прав и имеют ясное понимание правового статуса своих объектов, это создает благоприятные условия для инвестирования и развития бизнеса. Следовательно, эффективное правовое регулирование недвижимости не только защищает интересы индивидуальных собственников, но и способствует общему развитию рынка недвижимости, что, в свою очередь, является значимым аспектом для устойчивого роста экономики в целом.

Список литературы

1. Бабаев А.Б. Вещные права: понятие и признаки / А.Б. Бабаев // Журнал российского права. – 2015. – №3. – С. 45–50.
2. Бакунов А.В. Вещное право (курс лекций): учебное пособие / А.В. Бакунов. – Южно-Сахалинск: САХГУ, 2020. – 308 с.
3. Малинова А.Г. Возможны ли легальные определения понятий «интерес» и «законный интерес»? / А.Г. Малинова // Евразийский юридический журнал. – 2020. – №8 (147). – С. 84–85.
4. Белоплотов А.О. Реестровые ошибки при кадастровом учете линейных объектов / А.О. Белоплотов // Евразийский юридический журнал. – 2024. – №11 (198). – С. 210–211.