

Министерство науки и высшего образования Российской Федерации
НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
ТОМСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ (НИ ТГУ)
Юридический институт
Магистратура

Иванькович Дарья Дмитриевна

КАТЕГОРИЯ НЕДВИЖИМОСТИ В ГРАЖДАНСКОМ ПРАВЕ РОССИИ

МАГИСТЕРСКАЯ ДИССЕРТАЦИЯ

на соискание степени магистра
по направлению подготовки
40.04.01 – «Юриспруденция»

Руководитель ВКР
д-р юрид. наук, профессор
_____ Е.С. Болтанова
«__» _____ 2020 г.

Автор работы
_____ Д.Д. Иванькович


Томск–2020

НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ
ТОМСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ (НИ ТГУ)
ЮРИДИЧЕСКИЙ ИНСТИТУТ
МАГИСТРАТУРА

СОГЛАСОВАНО

Зав. магистратурой ЮИ НИ ТГУ

О.В. Воронин

« » 2020г.

ЗАДАНИЕ

по подготовке магистерской диссертации

магистранту Иванькович Дарье Дмитриевны, «Российское обязательственное право»

Тема магистерской диссертации «Категория недвижимости в гражданском праве России»

Утверждена

Научный руководитель: Болтанова Елена Сергеевна, доктор юридических наук, профессор

(ф.и.о., ученая степень, звание)

Сроки подготовки магистерской диссертации работы:

- 1) Составление предварительного плана и графика написания магистерской диссертации с «09» ноября 2018 г. по «01» апреля 2019 г.
 - 2) Подбор и изучение необходимых нормативных документов, актов и специальной литературы с «01» декабря 2018 г. по «31» марта 2020 г.
 - 3) Сбор и анализ практического материала с «01» декабря 2018 г. по «31» марта 2020 г.
 - 4) Составление окончательного плана магистерской диссертации с «01» апреля 2019 г. по «01» мая 2020 г.
 - 5) Написание и оформление диссертации с «01» ноября 2018 г. по «15» мая 2020 г.
- Встречи диссертанта с научным руководителем – ежемесячно (последняя неделя месяца в часы консультаций).

Научный руководитель _____

подпись, дата

С Положением о порядке организации и оформления ВКР ознакомлен, задание принял к исполнению _____

дата, подпись магистранта

АННОТАЦИЯ

В рамках данной работы рассмотрена категория недвижимого имущества в разрезе гражданского законодательства РФ: понятие, признаки, субъекты прав и специфика каждого вида недвижимости в отдельности.

Объем основного содержания работы составил 69 страниц, было использовано 94 источника.

Объектом исследования выступают общественные отношения, направленные на регулирование оборота недвижимого имущества, а также теоретические, так и практические вопросы, возникающие в правоприменительной практике

Предмет данной работы представлен гражданско–правовыми нормами в современном законодательстве, предусматривающими регулирование недвижимого имущества, а также судебной практикой и учебно–научной юридической литературой по рассматриваемой и смежным проблемам.

Цель исследования состоит в комплексном рассмотрении понятия недвижимого имущества, его признаков, особенности отдельных видов недвижимого имущества, выявлении проблем, имеющих место в науке и практике, выработке и предложении новых определений на основе анализа действующего законодательства, научной юридической литературы и судебной практики.

Для достижения поставленных в настоящей работе целей и задач применялись общенаучные и частно–научные методы познания.

Структура работы определена поставленными целями и задачами и включает в себя введение, две главы, четыре параграфа объединяющие семь подпараграфов, заключение и список использованных источников и литературы.

В первой главе диссертации «Общая характеристика недвижимого имущества» посвящена общетеоретическим вопросам, в которых рассматриваются понятие «недвижимое имущество» и дискуссия о

соотношении понятий «недвижимое имущество», «недвижимая вещь» и «недвижимость», признаки недвижимого имущества.

Глава вторая диссертации – «Виды недвижимого имущества» – исследуются виды недвижимого имущества, закрепленные законодателем, с разделением на «естественно недвижимое имущество и юридически недвижимое имущество». «Естественно недвижимое имущество» – это недвижимость в классическом понимании, которой присущ один из главных признаков - прочной связи с землей. В то время как «юридически недвижимое имущество» по своей природе является движимым, но законодательно отнесены к недвижимости. В работе рассмотрены дискуссионные вопросы, касающиеся следующих видов недвижимого имущества: земельные участки и участки недр, здания и сооружения, объекты незавершенного строительства, нежилые помещения, часть здания или сооружения предназначенная для размещения транспортного средства (машино–место), предприятие, единый недвижимый комплекс, исследуется вопрос включения воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания в категорию недвижимого имущества.

В параграфе, посвященном «Естественно недвижимому имуществу» рассмотрены виды недвижимости более детально, за исключением жилых помещений, которые в работе не рассмотрены, поскольку проблематика лежит в плоскости договорного права и кадастрового учета, что не относится к теме исследования.

Параграф «Юридически недвижимое имущество» посвящен воздушным и морским судам, судам внутреннего плавания, которые в виду своей природы имеют несвойственный режим регулирования, определенный специальным законодательством.

ОГЛАВЛЕНИЕ

Введение	6
1. Общая характеристика недвижимого имущества	8
1.1. Понятие недвижимого имущества. Соотношение понятий «недвижимое имущество», «недвижимая вещь» и «недвижимость»	8
1.2. Признаки недвижимого имущества	12
2. Виды недвижимого имущества	21
2.1. «Естественно недвижимое имущество»	21
2.1.1. Земельный участок	21
2.1.2. Участок недр	25
2.1.3. Здания и сооружения	27
2.1.4. Объекты незавершенного строительства	31
2.1.5. Нежилые помещения	36
2.1.6. Машино–место	39
2.1.7. Единый недвижимый комплекс и предприятие	41
2.2. «Юридически недвижимое имущество»	45
Заключение	54
Список использованных источников и литературы	58

ВВЕДЕНИЕ

В данной работе рассматриваются актуальные вопросы, посвященные проблемам недвижимого имущества в гражданском праве России, как в юридической науке, так и в правоприменительной и судебной практике.

Качественное и полное законодательное регулирование общественных отношений обеспечивает стабильный гражданский оборот недвижимости, именно поэтому данному вопросу посвящено много научной литературы.

Требование к детальной регламентации данной категории обусловлено особой значимостью для общества, например, каждый человек имеет по тому или иному титулу во владении или пользовании недвижимое имущество, высокой стоимостью и технологической сложностью.

Дополнительный научный интерес представляет эволюция перечня объектов недвижимого имущества. Поскольку общество довольно интенсивно развивается, законодательство так же подвергается трансформации. Обращаясь к ранее действовавшим редакциям ст. 130 ГК РФ можно проследить, что очень часто перечень объектов недвижимого имущества изменялся посредством дополнения новыми видами объектов, и исключения определенных объектов, например, леса и многолетние лесные насаждения.

В настоящей диссертации в качестве теоретической основы использованы работы цивилистов И.В. Аксюк, А.П. Анисимов, В.А. Белов, Ю.Н. Белугин, А.В. Быданов, Т.В. Величко, П.Н. Виноградов, Г.А. Волков, О.В. Жевняк, И.А. Зенин, В.Н. Ивакин, Н.Р. Камынина, Н.В. Кондра, Ю.В. Лебеденко, Т.С. Логинова, М.Ш. Махотлова, А.М.Оганова, А.Я. Рыженков, И.В. Свечникова, А.И. Тезалов, Н.Ю. Теряева, М.Б. Точиев, Л.К. Точиева, Е.О. Трубачев, Б.Л. Хаскельберга, В.А. Хрупалов, С.А. Чаркин, Е.Г. Шаблова, Н.Ю. Шеметова, Г.Ф. Шершеневич, Е.Е. Ягунова и другие.

Нормативную базу исследования составляют Конституция РФ, действующие Гражданский кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ, Земельный

кодекс РФ, Федеральные конституционные законы, Федеральные законы
Постановления Пленума Верховного суда РФ, Постановления Высшего
арбитражного суда РФ, судебная практика.

характеристика недвижимого имущества

1.1. Понятие недвижимого имущества. Соотношение понятий «недвижимое имущество», «недвижимая вещь» и «недвижимость»

Приступая к исследованию категории недвижимого имущества первоначально следует рассмотреть понятие «недвижимое имущество» и выявить его сущность. В статье 130 Гражданского кодекса РФ (далее - ГК РФ) закреплена дефиниция «недвижимого имущества». ГК РФ изначально, а именно в редакции от 03 июня 2006 г., устанавливал, что к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относились земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты, объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. Спустя некоторое время обособленные водные объекты, леса и многолетние насаждения были исключены из данного перечня объектов недвижимого имущества, а именно с принятием Водного кодекса от 03 июня 2006г. №74-ФЗ и Лесного кодекса от 04 декабря 2006г. № 200-ФЗ. Данные объекты располагаются на земельном участке, и те, и другие подлежали государственной регистрации, что приводило к двойной регистрации прав на эти объекты. Касательно водных объектов ключевым является закрепление принципа единой правовой судьбы земельного участка и расположенного на нем «пруда и обводненного карьера».

Федеральный закон от 03 июля 2016 г. «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», вступивший в законную силу с 01 января 2017 г. расширил перечень объектов недвижимого имущества. Так, согласно поправкам, к объектам недвижимого имущества были

отнесены жилые и нежилые помещения и описанные в установленном законом порядке о кадастровом учете части зданий/сооружений, предназначенные для размещения транспортных средств, так называемые машино-места.

Анализируя предложенную законодателем трактовку понятия «недвижимое имущество» приходим к выводу, что очерчен только круг объектов, относящихся к недвижимому имуществу, при этом самого определения не представлено. Определяющая характеристика - стационарность, то есть, неспособность к передвижению, следует этимологии понятия.

Бесспорным является тот факт, что одной из главных характеристик недвижимости является наличие тесной связи с землей. Еще в римском праве для определения вещей движимым или недвижимым применялся принцип «*salvareisubstantia*», то есть, способности вещей к перемещению с сохранением их физической сущности, а именно без ущерба для их формы, экономической ценности и первоначальному назначению. Таким образом, неспособные к перемещению вещи есть недвижимые – «*resimmobiles*», а все остальные являются движимыми – «*resmobiles*».

Деление объектов на движимые и недвижимые вещи в римском праве затруднений не создавало, поскольку в его основе лежит критерий фактической возможности объекта к передвижению, о чем справедливо подчеркивает Т.С. Логинова¹.

Для дальнейшего исследования стоит обратиться к точкам зрения на понятие «недвижимого имущества», высказанным в науке.

В своих работах В.А. Белов отмечает, что недвижимостью является объект «состоящий из земельного участка, строения»². Однако законодатель

¹Логинова Т.С. Понятие и отличительные особенности недвижимого имущества // Научно-методический электронный журнал Концепт. 2017. № 517. С. 14–17.

²Белов В.А. Гражданское право в 2 т. Том 1. Общая часть: учебник. М., 2018. С. 215.

так же относит к недвижимости и иные объекты, которые по природе являются движимым имуществом, а именно подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания.

Аналогичную позицию выражает Е.Г. Шаблова, которая говорит о двойной природе понятия недвижимости. Двойственность проявляется в двух признаках: физическом и юридическом положении объекта³.

Физический признак выражается в материальных характеристиках конкретного предмета, его местоположении, границах и иных индивидуализирующих параметрах. В способность участия в гражданско-правовом обороте формирует юридический признак.

Следует отметить об отсутствии в данном вопросе единого мнения, поскольку государственная регистрация является официальным подтверждением права. Рассматривая данные признаки, не во всех случаях их совокупность является обязательной. Так, например, земельный участок в силу своих природных свойств является недвижимым, неспособным к передвижению, и для признания его недвижимостью государственная регистрация на это не влияет.

Одним из острых камней преткновения в цивилистической науке является дискуссия о соотношении понятий «недвижимое имущество», «недвижимая вещь», «недвижимость».

Более распространена точка зрения о несовпадении содержания данных понятий.

Г.Ф. Шершеневич указывает, на заблуждение в терминологии, поскольку понятие «недвижимость» не может быть равнозначно понятию «недвижимое имущество»⁴. Данная проблема является следствием отсутствия единого подхода к пониманию в юридической науке о сущности недвижимости и соотношении понятий «недвижимое имущество», «недвижимые вещи» и «недвижимость».

³Шаблова Е.Г., Жевняк О.В. Гражданское право. Общая часть: учебное пособие. М., 2018. С. 88.

⁴Шершеневич Г.Ф. Наука гражданского права в России. М., 2018. С. 112.

Соловьев Н.В. утверждает о необходимости исключения понятия «недвижимое имущество» и сохранении «недвижимая вещь» и «недвижимость».

По мнению Е.М. Тужиловой–Орданской из ГК РФ следует исключить «недвижимое имущество» и «недвижимость», поскольку они усложняют определение, закрепленное в статье 130.

О.М. Козырь на основе анализа статей 130, 132 ГК РФ приходит к выводу, что лишним понятием является «недвижимость». В статье 130 кодекса, по мнению автора, идет речь о «недвижимых вещах», а в статье 132 – «недвижимом имуществе».

Подводя итог рассмотренным позициям, мы приходим к выводу, что до настоящего времени среди ученых и практиков не выработан единых подход к пониманию природы и сущности недвижимости, и соотношению понятий «недвижимая вещь», «недвижимое имущество» и «недвижимость».

При проведении анализа части ГК РФ можно обнаружить, что используются все три понятия, но в разных контекстах.

В статье 123.12 ГК РФ зафиксированы положения о товариществах собственников недвижимости, однако поясняется, собственников «недвижимого имущества». Таким образом «недвижимость» и «недвижимое имущество» напрямую кодексом отождествляются. Статья 132 ГК РФ напрямую говорит, что предприятие есть «недвижимость», являющаяся имущественным комплексом. «Недвижимая вещь» упоминается в статье 133.1 ГК РФ о едином недвижимом комплексе как о единичной вещи. Более распространено употребление понятия «недвижимое имущество».

Представляется что все три понятия являются применимыми, однако, необходимо понимать, что в разрезе закона «недвижимая вещь» это единичный объект, тогда как «недвижимое имущество» может представлять собой совокупность объектов, а «недвижимость» может выступать синонимом обоих. Не спроста законодатель в пункте 1 статьи 130 ГК РФ говоря о недвижимой вещи в скобках закрепил «недвижимое имущество» и

«недвижимость».

Таким образом, ставится зависимость от контекста, который довольно несложно определить из содержания нормы.

На практике же дело обстоит куда проще, поскольку в деловом обороте для единичной недвижимой вещи употребляется «объект недвижимого имущества», для совокупности объектов – «недвижимое имущество», а «недвижимость», как сокращенный вариант для обозначения как первого, так и второго понятия.

1.2. Признаки недвижимого имущества

Ранее в работе было рассмотрено, что под недвижимостью (недвижимыми вещами, недвижимым имуществом) подразумеваются объекты гражданских прав, имеют признак стационарности, выражающийся в неспособности к перемещению в пространстве без несоразмерного ущерба. Такое определение характеризует «природную» недвижимость, которая является таковой в силу своих природным и физических свойств, так называемое «естественно недвижимое имущество». К ним закон относит следующие виды объектов:

1. Земельный участок;
2. Участок недр;
3. Здания и сооружения
4. Жилые и нежилые помещения;
5. Объекты незавершенного строительства;
6. Машино-места;
7. Единый недвижимый комплекс;
8. Предприятия.

Одновременно в законе закреплён особый вид недвижимого имущества – «юридически недвижимое имущество», или же «недвижимость по закону». Эти объекты характеризуются тем, что являются по природе движимым, но в

силу закона, приобретают статус недвижимого имущества. К таким вещам законодатель относит суда внутреннего плавания, морские и воздушные суда, подлежащие государственному учету.

Следует отметить, что в ГК РФ лишь в двух случаях упоминается объект права собственности на недвижимые вещи: ст. 261 ГК РФ – земельный участок, и ст. 289 ГК РФ – квартира. В этой связи затруднительно охарактеризовать недвижимость, основываясь только на ГК РФ, и требуется обратиться к научной литературе и сложившейся судебной практике.

Обращаясь к Ю.Н. Белугину⁵, мы видим, что автор выделяет следующие признаки недвижимости исходя из анализа законодательства:

1. Отсутствие в законодательстве определения, описание производится методом перечисления объектов, перечень которых является открытым;
2. Использование трех терминов в качестве синонимов: недвижимая вещь, недвижимое имущество, недвижимость;
3. Закреплен общий признак – невозможности перемещения без нанесения несоразмерного ущерба;
4. Распространение правового режима недвижимых вещей на некоторые движимые вещи, а именно воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания.

Анализируя представленные признаки, можно проследить, что автор исходит из двойственной природы недвижимости, поскольку выделяет «недвижимость по закону». Однако, в таком случае представляется некорректным выделять признаки «естественно недвижимого имущества», и лишь упоминать о существовании «юридически недвижимого имущества».

Так же, на мой взгляд, отсутствует один из главных признаков – наличие прочной связи с землей. Прочная связь с землей подразумевает сложность передвижения объекта, поскольку он обладает большой массой, а

⁵ Белугин Ю.Н. Понятие недвижимого имущества и правовой режим его объектов в российском праве // Материалы IV Ежегодных международных научно-практических чтений Ставропольского института кооперации, 2018. С. 122–124.

так же имеет фундамент, закладываемый в землю для обеспечения прочности и устойчивости. Отсюда могут вытекать и факультативные признаки: прочность и долговечность.

Признак «невозможности перемещения без несоразмерного ущерба» стоит рассмотреть более детально.

Несоразмерность ущерба можно рассмотреть относительно двух критериев: высокие финансовые затраты и невозможность сохранения функционального назначения, для которого создавался данный объект.

Относительно финансовых затрат в судебной практике выработана устойчивая позиция, согласно которой если расходы на демонтаж, перевозку, ревизию, закупку запчастей, работу квалифицированных специалистов превышают более 50% от стоимости имущества.

В Постановлении ФАС Волго-Вятского округа от 30 сентября 2002 г. № А29-1380/02-2Э говорится: «К признакам стационарного технологического оборудования, перемещение которого без несоразмерного ущерба невозможно, относятся совокупные затраты на демонтаж, перевозку, ревизию, закупку запчастей, работу квалифицированных специалистов, превышающие остаточную стоимость упомянутых объектов»⁶.

В Постановлении ФАС Уральского округа от 07 ноября 2007 г. № Ф09-8245/07-С6 указано: «все исследуемые объекты имеют фундамент, перемещение их конструктивных элементов невозможно на новое место, стоимость перемещения конструкций зданий складов и величина потерь при возможном перемещении превысят стоимость перенесенных зданий на новом месте»⁷.

При этом в Постановлении ФАС Западно-Сибирского округа от 03 октября 2001 г. № Ф04/3018-478/А75-2001 указывается на процентное

⁶ Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 30 сент. 2002 г. по делу № А29-1380/02-2Э [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс : справ.правовая система. Электрон.дан. М., 2020. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

⁷ Постановление ФАС Уральского округа от 07 нояб. 2007 г. № Ф09-8245/07-С6 по делу № А60-16434/05 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс : справ.правовая система. Электрон.дан. М., 2020. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

соотношение в 50% : «несоразмерными являются расходы, составляющие более 50% стоимости здания»⁸.

Второй аспект – возможность функционирования объекта по прежнему назначению после перемещения. При решении данного вопроса требуется глубокий анализ, сможет ли после перемещения объект выполнять те же функции, для которых оно возводилось, и с той же продуктивностью. Так к примеру, ВАС РФ по делу № ВАС-3822/10 пришел к выводу, что трансформаторная подстанция, представляющая металлический шкаф и оборудование, не является объектом недвижимости, поскольку после перемещения ущерб назначению не будет причинен, поскольку сможет функционировать в ином месте без потерь мощностей.

В Постановлении ФАС Поволжского округа от 17 декабря 2007 г. по делу № А06-1527/07 суд пришел к выводу, что перенос воздушной линии электропередачи, а именно, демонтаж и ее последующее возведение на новом месте, повлечет утрату существующего объекта собственности, поскольку воздушная линия электропередачи по конструктивным и техническим характеристикам является объектом, имеющим прочную связь с местом своего размещения и механически не может быть перенесена и установлена в ином месте. Создание на новом месте воздушной линии электропередачи будет признано возведением нового объекта.⁹

Таким образом, проведенный анализ позволяет говорить о следующих существенных признаках недвижимого имущества как объекта гражданских прав:

1) данные объекты все целиком (не только опорная часть) должны обладать тесной связью с землей, иметь полезные свойства, которые могут использоваться собственником вне зависимости от земельного участка, на

⁸ Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 03 окт. 2001 г. № Ф04/3018-478/А75-2001 по делу № А75-2505-Г/99-97-Г/00-18-Г/01 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс : справ.правовая система. Электрон.дан. М., 2020. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

⁹ Постановление ФАС Поволжского округа от 17 дек. 2007 г. № А06-1527/07 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс : справ.правовая система. Электрон.дан. М., 2020. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

котором такой объект находится, а также от всех остальных объектов недвижимости, находящихся на общем земельном участке;

2) указание на прочность связи с землей означает трудность перемещения объекта в связи с его большой массой, что обусловлено применением в процессе его создания прочных и тяжелых материалов;

3) обладание набором физических (природных) признаков: прочностью, долговечностью, стационарностью, фундаментальностью, индивидуальной определенностью, обусловленной в том числе адресностью (местонахождением) недвижимого объекта;

4) данные объекты должны создаваться именно как объекты недвижимости в определенном законодательством порядке после получения всей необходимой разрешительной документации и с учетом градостроительных норм и правил.

Все объекты недвижимости имеют родовые (существенные) признаки, характерные для всех объектов, и видовые (частные), характеризующие отдельные однородные группы объектов¹⁰.

К родовыми признакам относятся:

1. Прочная связь с землей, из которой следует, что перемещение недвижимого имущества невозможно без несоразмерных финансовых затрат или ущерба назначению;

2. Правовая связь с землей, состоит в присвоении индивидуального кадастрового номера, содержащий в себе номер кадастрового квартала, в котором расположен земельный участок;

3. Непотребляемость и долговечность, на протяжении длительного срока действия остается неизменным, с учетом амортизации для поддержания пригодности объекта к эксплуатации;

4. Амортизация. Естественный износ объектов, в результате их эксплуатации. Как правило это затраты собственника на поддержание удовлетворительного состояния объекта, для митигации риска разрушения;

¹⁰Зенин И.А. Гражданское право. Общая часть: учебник. М., 2017. С. 225.

5. Учет прав и интересов граждан. Для безопасного функционирования общества разработаны специальные правила и нормы строительства объектов, например, охранный зона трубопроводов.

Отделить движимое имущество от недвижимого возможно с помощью родовых признаков.

Существуют пограничные понятия, к которым применяются термины:

- существенные неотделимые части, без которых нормальное функционирование объекта недвижимости невозможно (лифт, системы водопровода, канализации, отопления, электроснабжения и т. п.);
- принадлежности, отсутствие или замена которых не повлияет на функциональное назначение объекта (осветительные приборы, встроенная мебель, сантехника, вторые железные двери и т. п.).

Выступая объектом гражданских прав, любое недвижимое имущество имеет определенные особенности. Своеобразие объектов недвижимого имущества заключается в двух плоскостях: правовом и физическом.

К физическим особенностям относятся естественные свойства присущие недвижимым вещам: прочная связь с землей (стационарность), прочность и долговечность, фундаментальность, присвоение индивидуального адреса. К правовым, собственно юридическим, относятся особенности, связанные со спецификой правового режима отличного от движимых вещей: приобретение, изменение ограничение вещных прав, их переход и прекращение в соответствии с законодательством подлежит государственной регистрации. Место расположения определяет подсудность, в случае возникновения споров. Так же в отличие от движимых вещей, у которых срок приобретательной давности составляет пять лет, для недвижимых этот срок увеличен втрое и составляет пятнадцать лет. Особый порядок приобретения права собственности на бесхозяйные недвижимые вещи и от которых собственник отказался. При обнаружении таких объектов, на основании заявления муниципального органа они ставятся на учет бесхозяйных вещей органом, осуществляющим регистрацию прав на

недвижимое имущество, Росреестром.

Двухгранным является и вопрос о делимости или неделимости недвижимого имущества. Если рассматривать данный вопрос с физического аспекта, разделить можно любой объект, в то время как с юридической точки зрения, такое деление повлечет за собой прекращение существования одного объекта и появления других. Например, при разделе одного земельного участка, первоначальный снимается с кадастрового учета, а взамен него возникают два новых, имеющих свои индивидуальные наборы характеристик (границы, площадь, номер регистрации, кадастровый номер).

Если становление недвижимой вещи как объекта гражданских прав происходит в публичном праве, то в дальнейшем недвижимость формируется в качестве определенного оборотоспособного объекта. Без сомнений между объектом недвижимого имущества как специфическим и уникальным объектом прав и объектами, полностью оборотоспособными, какими, например, показаны большинство движимых вещей, нельзя ставить знак равенства.

Функциональное назначение недвижимой вещи в определенной мере ограничивает оборотоспособность этого объекта прав. Хотя в целом недвижимость как объект прав подпадает под общую классификацию по оборотоспособности, которая установлена ГК РФ.

Специфика объектов недвижимого имущества вытекает из содержания норм гражданского законодательства. Во-первых, исключительно объекты недвижимого имущества обуславливают особенности вещных прав на них с бременем особого содержания, которое не может сопровождать вещные права на любое иное имущество. Все имущественные выгоды от юридического обладания недвижимой вещью, возможностью распорядиться ею сопровождаются ответственностью и обязательствами социального характера.

Во-вторых, сущность объектов недвижимости обуславливает их правовую связанность, поскольку различного рода недвижимые вещи

«заполняют» собственный «уровень» правового пространства. Недвижимость в отличие от иных объектов гражданских прав «непрерывна»: юридическая граница одного объекта недвижимости является юридической границей другого.

В–третьих, юридическая взаимосвязанность недвижимых вещей, обусловленная:

а. объективно–физической связью материально недвижимых объектов между собой;

б. постоянным, связующим, равнохарактерным и неизменным присутствием «единой публичной составляющей» в частноправовой конструкции любой недвижимой вещи;

с. юридической неразрывностью объектов недвижимого имущества – позволяет сделать вывод о связанности системного уровня.

Это, в свою очередь, отражается в каждом из объектов недвижимого имущества проявлением особых, системных признаков (свойств) – таких свойств (особенностей) недвижимого объекта гражданских прав, которые характеризуют юридическую (а в отдельных случаях и фактическую) взаимосвязь, взаимозависимость и взаимоположение недвижимых вещей, как в структурном построении системы объектов, так и в проявлении этой системы в общей совокупности всех объектов гражданских прав.

Таким образом, недвижимость – материальное благо, несущее в себе ценность. Собственник, имеющий какой–либо вид недвижимого имущества, является, по сути, владельцем постоянных материальных благ. В современном мире владение недвижимостью носит очень выгодный характер. Она приносит не просто материальные блага, а регулярную увеличивающуюся прибыль. Одним из примеров такого вида недвижимого имущества является квартира, также к недвижимости относят морские суда, космические и воздушные объекты. Они, как и все другие объекты

недвижимости, подлежат обязательной государственной регистрации¹¹.

Недвижимость является одной из форм материальных благ человека и государства. Этот вывод можно сделать на основе того, что недвижимое имущество подкрепляется своего рода материальной базой в виде определенных территорий (вода, земля и т.д.), вследствие чего собственник получает эти материальные блага. Немаловажен и тот факт, что такая категория как недвижимое имущество включает в себя не только вещи, но и имущественные права на них. Это объясняется тем, что многие вещи используются не всегда самим собственником этих вещей¹².

Такая ситуация возможна только при предоставлении лицам, пользующимся не своим имуществом, соответствующих вещных прав от собственника. Поэтому необходимо понимать, что объектами гражданских прав на пользование чужими вещами являются не сами вещи как таковые, а права на их использование.

Таким образом, рассмотрение недвижимого имущества возможно с двух сторон, а точнее аспектов: материальный и юридический. Материальный аспект рассмотрения необходим, так как он определяет непосредственно важные характеристики недвижимости. Основные из них: долговечность, прочность, индивидуальность. Другими словами, естественные свойства объекта. Юридический аспект тоже немаловажен, поскольку определяет правовой режим недвижимости, который носит обязательный характер.

¹¹Хрупалов В.А. О некоторых особенностях и проблемах государственной системы регистрации прав на недвижимое имущество в РФ // Актуальные вопросы развития юридической науки и практики в современных условиях, 2017. С. 456–458.

¹² Лебеденко Ю.В. Проблемы определения понятия "недвижимое имущество" // Правовые вопросы недвижимости, 2017. № 1. С. 11–14.

2. Виды недвижимого имущества

2.1. «Естественное недвижимое имущество»

2.1.1. Земельный участок

В современной цивилистической науке одним из главных объектов недвижимого имущества признается земельный участок. Связано это с природным характером происхождения, без участия человека, не учитывая искусственные земельные участки, образуемые на федеральных водных объектах. Это подчеркивается и в статье 130 ГК РФ, согласно которой перечень недвижимого имущества «открывает» земельный участок. Однако, далее в норме указываются объекты, прочно связанные с землей. Конституция РФ говорит о земле, провозглашая частную, государственную или муниципальную собственность на нее. Назревает логичный вопрос, который до сих пор является предметом дискуссий: как разграничиваются понятия «земля» и «земельный участок»? Чтобы разобраться необходимо рассмотреть эти понятия.

В действующем законодательстве определение земельного участка не является первоначальным. Ранее определение земельного участка содержалось в п. 2 ст. 6 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ), утратившему силу. Земельный участок как объект земельно-правовых отношений предполагался как часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы, которой описаны и удостоверены в установленном порядке. С 2008 г. данный пункт утратил силу, а аналогичное определение было закреплено в ст. 11.1 ЗК РФ, которая в 2015 году так же утратила силу.

На основе данного определения можно было выделить несколько признаков земельного участка. Во – первый, земельный участок – часть земной поверхности. Тем самым, земельный участок отграничивается от понятия «недра», которое закреплено в Законе РФ от 21 февраля 1992г. № 2395-1 «О недрах» (далее – Закон РФ «О недрах»). Недра – есть часть земной

коры, находящейся ниже почвенного слоя, а при его отсутствии – ниже земной поверхности и дна водоемов и водостоков до глубин, доступных для геологического изучения и освоения. С правовой точки зрения, земельный участок представляет собой поверхность, плоскостью которая отражается на плане в двухмерной системе координат. Для земельного участка как объекта гражданский правоотношений рельеф не играет роли.

Во – вторых, индивидуализирующим признаком земельного участка признаются его границы. Именно границы земельного участка позволяют отграничить его от других земельных участков, а значит, идентифицировать его среди прочих.

В – третьих, такие границы земельного участка не могут быть установлены произвольно, требования к их определению закреплены на законодательном уровне – на уровне федерального закона. Самовольно установленные или измененные границы не создают объекта правоотношений, а лишь наоборот приводят к спорам о наложении границ между смежными участками.

С вступлением в силу Федерального закона от 23 июня 2014 г. № 171–ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» было закреплено действующее легальное определение земельного участка, которое признает последнего в качестве недвижимой вещи. Данная дефиниция «земельного участка» закреплена в п.3 ст. 6 ЗК РФ, посвященной объектам земельных отношений. Земельным участком признается «часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи»¹³.

При сравнительном анализе приведенных понятий земельного участка можно подчеркнуть, что остается неизменным и переходящим признак неразрывной связи с понятием «земля»: «часть земной поверхности» / «часть

¹³ Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 25 окт. 2001 г. № 136 –ФЗ : (в ред. от 18 марта 2020 г.) // КонсультантПлюс : справ.правовая система. Электрон.дан. М., 2020. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

поверхности земли». Однако исключается прямое указание на индивидуализирующий признак – границы земельного участка. Н.Ю. Чаплин, считает такой подход оправданным, так как только границы не могут в полной мере индивидуализировать земельный участок.¹⁴

Говоря о характеристиках, позволяющих определить земельный участок как индивидуально–определенную вещь, важно подчеркнуть, что законодатель не раскрывает их в данной норме. По мнению С.Ю. Стародумовой к таким характеристикам следует отнести природные, антропогенные и фактические (или же физические характеристики)¹⁵. В.М. Кроз и О.Н. Колесова отталкиваются от сведений, которые фиксируются в ЕГРН при проведении государственного кадастрового учета. Такие данные они подразделяют на «уникальные характеристики и дополнительные», и как становится уже понятным, именно «уникальные» выступают индивидуализирующей основой. Ссылаясь на ст. 8 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» от 13 июля 2015 г. №218–ФЗ «уникальными» выступают вид объекта недвижимости, кадастровый номер и дата его присвоения, описание местоположения границ, площадь¹⁶.

С данной позицией не могу согласиться по ряду причин. Во–первых, вид объекта недвижимости нельзя представить индивидуализирующим признаком, так как если взять однородные объекты, идентифицировать нужный земельный объект будет невозможно. Во–вторых, кадастровый номер неповторяющийся во времени и пространстве идентификатор, который присваивается после проведения кадастрового учета, не позволяет охарактеризовать объект. Он выступает техническим средством индивидуализации. Дата присвоения кадастрового номера не является уникальной характеристикой, и указание на ее обязательность кажется

¹⁴ Чаплин Н. Ю. Понятие и особенности земельного участка как объекта гражданских прав // Журнал российского права. 2018. № 8. С. 159.

¹⁵ Стародумова С.Ю. Понятие недвижимости в гражданском праве // Юридический мир. 2015. № 5. С. 42 – 45.

¹⁶ Кроз В.М., Колесова О.Н. Земля и земельный участок как объекты правоотношений // Вопросы экономики и права. 2015. № 79. С. 31 – 36.

излишней. Площадь является одной из характеристик земельного участка и не придает ему индивидуальности, так как аналогичную площадь могут иметь и иные земельные участки.

Исключая выше перечисленное, именно местоположение стоит считать уникальным признаком земельного участка. Именно в силу своего места расположения, которое обуславливается установлением определенных границ, земельный участок приобретает индивидуально–определенные свойства. Более того, именно местоположение формирует престижность и привлекательность земельного участка как объекта гражданского оборота. В современных реалиях для более точного определения местоположения и границ проводится координирование объектов, что позволяет с более высокой точностью отображать объект на плане/карте.

Определение понятия «земля» не содержится в ЗК РФ и ГК РФ, но его можно найти в ГОСТ 26640–85 (СТ СЭВ 4472–84) Земли. Термины и определения. Так, под землей понимается «важнейшая часть окружающей природной среды, характеризующаяся пространством, рельефом, климатом, почвенным покровом, растительностью, недрами, водами, являющаяся главным средством производства в сельском и лесном хозяйстве, а также пространственным базисом для размещения предприятий и организаций всех отраслей народного хозяйства»¹⁷. Данное определение относится к естественным наукам, нежели юриспруденции. Справедливо отметил Н.И. Краснов¹⁸, что без правовой адаптации юриспруденция не может перенять для отражения в законодательстве понятия и характеристики объектов, описанных естественными науками с применением биологических и экологических характеристик. Право призвано регулировать общественные

¹⁷ ГОСТ 26640–85 (СТ СЭВ 4472–84). Государственный стандарт Союза ССР. Земли. Термины и определения [Электронный ресурс] : Постановление Госстандарта СССР от 28 окт. 1985 № 3453 // КонсультантПлюс : справ.правовая система. Электрон.дан. М., 2020. Доступ из локальной сети Науч. б–ки Том. гос. ун–та.

¹⁸ Анисимов, А. П. Некоторые вопросы теории земельного права в свете нового Земельного кодекса РФ // Новая правовая мысль. 2002. № 1. С.28

отношения, которые складываются по поводу этих объектов, а не дублировать положения естественных наук. Таким образом, приведенное определение не раскрывает «землю» как юридическое понятие.

В доктрине распространена точка зрения о «земельном участке» как индивидуально–определенной части «земли». Об этом говорят О.И. Крассов, Т.В. Дамбиева. На мой взгляд, в настоящее время данная точка зрения более разработана и логична. Понятие «земельный участок» носит в большей степени гражданско–правовой характер, так как выступает объектом вещных и обязательственных прав. А земля в свою очередь относится к земельно–правовой сфере в полной мере, и не выступает объектом гражданских прав. Тем самым, пока не индивидуализирован конкретный участок земли, следует употреблять понятие «земля». Однако если возникают правовые отношения относительно определенного участка с указанием его характеристик, следует применять понятие «земельный участок».

Но выше сказанное не отменяет существование точки зрения о синонимичности исследуемых понятий. К примеру, А. П. Анисимов и А. Е. Черноморец полагают, что понятие «земельный участок» просто заменяется словом «земля», которое является «сокращенным и всем понятным обозначением земельного участка»¹⁹.

Подводя итог, нельзя не согласиться с мнением Е.А. Конюх, о том, что в ЗК РФ помимо понятия «земельный участок» требуется закрепить понятие «земля», что разрешит довольно долгую и острую дискуссию.

2.1.2. Участки недр

Ранее уже упоминалось определение участков недр, установленное преамбулой Закона РФ «О недрах». Под недрами понимается часть земной коры, расположенная ниже почвенного слоя, а при его отсутствии – ниже земной поверхности и дна водоемов и водотоков, простирающейся до глубин, доступных для геологического изучения и освоения. Однако

¹⁹ Анисимов, А. П. Некоторые вопросы теории земельного права в свете нового Земельного кодекса РФ // Новая правовая мысль. 2002. № 1. С.28

объектом недвижимого имущества непосредственно недра не являются. После только после установления границ участок недр индивидуализирует и приобретает признаки недвижимости. В отличие от «земли» и «земельных участков», законодатель четко разграничивает понятия «недра» и «участок недр». Так участки недр представляют собой геометризованные блоки недр в пределах территории Российской Федерации и ее континентального шельфа.

Важнейшей особенностью является, нахождение участков недр в собственности только государственной или муниципальной. В «частные руки» участки недр предоставляются в пользование без отчуждения. Появление участка недр происходит в процессе предоставления лицензии на пользование недрами, так как именно в этот момент происходит его индивидуализация – определение границ.

Право пользования недрами – это юридически обеспеченная возможность осуществлять в установленных пределах правомочия по извлечению полезных свойств из участков недр, например, осуществлять добычу полезных ископаемых, использовать в качестве подземного пространства и т.д. В отношении участка недр возникает только указанный в лицензии вид пользования недрами (геологическое изучение недр, разведка и добыча полезных ископаемых, строительство и эксплуатация подземных сооружений и др.). Если положение о собственнике участков недр императивно закреплено в законодательстве, то собственник добытых полезных ископаемых устанавливается в лицензии на пользование недрами и здесь допускается частная собственность.

Пользователь недр обладает исключительными правом пользования. У обладателя права пользования недрами вправе не допускать иных лиц к использованию предоставленного ему горного отвода, а также правовая возможность требовать исключения препятствий в осуществлении своих прав и исполнении обязанностей, связанных с использованием недрами. Данное правило вытекает из статьи 7 Закона РФ «О недрах», а так же она

нашла свое отражение в определении Конституционного Суда Российской Федерации от 24 июня 2014 № 1314–О²⁰.

Таким образом, участки недр являются специфическим объектом недвижимого имущества, в связи со своим природным происхождением данный объект получил детальную регламентацию, в которой преимущественны императивные нормы. Связанно это, во–первых, с тем, что экономика России в значительной мере зависима от добываемых полезных ископаемых, во–вторых, с невозобновляемостью дорогостоящего сырья.

2.1.3. Здания и сооружения

Длительное время в научной литературе велась дискуссия о понятиях «здание» и «сооружение» и их разграничении.

В доктрине существовала точка зрения, согласно которой нет необходимости давать определение понятий «здание» и «сооружение», аргументируя, что «понятия не относятся к числу правовых категорий. Ещё более сомнительны попытки выделить различия между этими понятиями»²¹. Несмотря на это В.В. Витрянский предпринял попытку дать определение понятию «здание». Так, по его мнению, «под зданием (сооружением) следует понимать любой искусственно возведённый на земельном участке или под ним (под землёй) самостоятельный объект, который фундаментально связан с земельным участком, используется (или может быть использован) по целевому назначению и перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно»²².

В.А. Ёрш в своем исследовании говорит, что разделение зданий и сооружений не имеет значения для гражданского права. «Правовое понятие

²⁰Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы общества с ограниченной ответственностью «Кирпичный» и гражданина Халенкова Артура Васильевича на нарушение конституционных прав и свобод частью четвертой статьи 7 Закона Российской Федерации «О недрах» [Электронный ресурс] : Определение Конституционного Суда РФ от 24.06.2014 № 1314–О// КонсультантПлюс : справ. правовая система. Электрон. дан. М., 2020. Доступ из локальной сети Науч. б–ки Том. гос. ун–та.

²¹ Брагинский М. И., Витрянский В. В Договорное право. Договоры о передаче имущества [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс : справ.правовая система. Электрон.дан. М., 2020. Доступ из локальной сети Науч. б–ки Том.гос. ун–та.

²² Брагинский М. И., Витрянский В. В Там же.

здания и иного сооружения дать невозможно. С юридической точки зрения здания и иные сооружения определяются через категорию недвижимости, а в общем смысле – через категорию вещей, определенных индивидуальными признаками. Юридически значимым является отделение зданий и иных сооружений от построек, не относящихся к недвижимости»²³. Такая точка зрения является спорной, поскольку здания могут быть жилыми, в том числе в зданиях могут располагаться жилые помещения, что говорит нам об отличном правовом режиме.

Мещерякова М.Е. в своей научной работе занимает промежуточную позицию, с одной стороны придерживаясь точки зрения Василия Владимировича, аргументируя, отсутствием дифференциации правового регулирования в гражданском праве, но в то же время говорит о необходимости разграничений, необходимых для исключения смешивания в договорных отношениях. Разграничение понятий «здание» и «сооружение» предлагается путем определения существенных признаков, присущих данным явлениям.

В литературе выделялись разнообразные признаки: стационарность, постоянство, сложность конструкции, порождающая неотъемлемую амортизацию, для сохранения соответствующего состояния, искусственность возведения, высокая стоимость, завершенность, самостоятельное целевое назначение и другие. Однако все перечисленные признаки относятся к физическим характеристикам здания и сооружения, и с их помощью не представляется возможным разграничение режима правового регулирования.

Описанные точки зрения не получили широкой поддержки, так как большинство ученых все же говорили о необходимости установления дефиниций данных понятий и их разграничении. Например, О.Б. Круглова в своем научном труде говорит о потребностях в закреплении понятий здание и сооружение на законодательном уровне хотя бы с той целью, чтобы отделить их от иных объектов, которые «не подпадают под регулирование

²³ Ёрш. А.В. Аренда зданий и иных сооружений: дис. ... канд. юрид. наук. М., 2003. С.75.

специальных правил аренды зданий, сооружений»²⁴. И.Д. Кузьмина предлагает закрепить в законе определения понятий здания и сооружения следующим образом: «здания и сооружения – это принятые в эксплуатацию объекты недвижимости, являющиеся результатами правомерно осуществленной строительной деятельности, прочно и постоянно связанные с землей, а также объекты самовольной постройки, право собственности, на которые признано в установленном законом порядке»²⁵.

Для восполнения данного пробела в законодательстве был принят Федеральный закон от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (далее – Технический регламент). Так, в соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 1 Технического регламента, под зданием понимается «результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно–технического обеспечения и системы инженерно–технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных». Определение сооружения закреплено в пп. 23 п. 2 ст. 1 – «результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов»

Казалось бы, что с закреплением определения понятий в дискуссии должна быть поставлена точка. Однако, не все цивилисты согласны с данными дефинициями, говоря о том, что данные определения содержат

²⁴ Круглова О. Б. Правовое регулирование договора аренды нежилых зданий, сооружений в предпринимательской сфере :дис. ... канд. юрид. наук. Самара, 2002. С. 16.

²⁵ Кузьмина И. Д. Правовой режим зданий и сооружений как объектов недвижимости :автореф. дис. ... д-ра юрид. наук. Томск, 2004. С. 4.

технические признаки без указания на юридические. Так, в своей научной статье, Д.В. Васюта предлагает альтернативные определения для включения в ГК РФ: «здание – это объект капитального строительства, введенный в эксплуатацию или на который было признано первоначальное право собственности, имеющий в своём составе помещения, ни на одно из которых не учреждено право собственности; сооружение – это объект капитального строительства, который в установленном законом порядке введен в эксплуатацию или на который в соответствии с действующим законодательством было признано первоначальное право собственности, предназначенный для выполнения технических функций»²⁶. Ярков А.А. поддерживая указанную точку зрения, так же говорит о необходимости включения в определения признаков «объект капитального строительства» и «введен в эксплуатацию»²⁷ при закреплении в гражданском законодательстве.

Данная позиция кажется неверной. Для аргументирования своей точки зрения проанализируем приведенные определения в Техническом регламенте. А именно, интерес представляет признак «результат строительства».

Здания и сооружения – это результат строительства. В Градостроительным кодексом РФ (далее – ГрК РФ) под строительством понимается создание зданий, строений, сооружений, которые являются объектами капитального строительства. Из этого определения уже следует, что здания и сооружения являются объектами капитального строительства. Дополнительным подтверждением является пп.10 п.2 ст. 1 ГрК РФ, в котором раскрывается понятие «объект капитального строительства» через перечисление таковых. Как следствие, считает, что нет необходимости в третий раз подчеркивать уже закреплённый признак. К тому же, не совсем

²⁶Васюта Д.В. Понятие здания и сооружения как объектов недвижимости // Вестник омского университета. серия: право. 2013. № 2(35). С. 122.

²⁷ Ярков А.А. К вопросу о понятиях «здание» и «сооружение» // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. 2016. № 1–8. С. 73.

понятен мотив закрепления этого признака, ведь в ГК РФ «объект капитального строительства» встречается лишь в одной статье, посвященной порядку удовлетворения требований кредиторов при ликвидации юридического лица, как собирательное понятие зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, а указание на прочную связь с землей содержится в статье 130 ГК РФ.

Далее предлагается признак ввода в эксплуатацию. Для начала обратимся к словарю Ожегова. Под результатом понимается «то, что получено в завершение какой-нибудь деятельности, работы, итог»²⁸. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства. Из статьи 55 ГрК РФ следует, что получение разрешения на ввод в эксплуатацию, является подтверждением окончания строительства и возможности эксплуатации объекта по назначению. В этот момент он приобретает свой статус «Здание» или «Сооружение» как результат строительства.

Таким образом, пока не будут получены все необходимые документы, подтверждающие техническую готовность и соответствие технической документации, разрешение на ввод в эксплуатацию выдано не будет, соответственно *de iure*, объект будет считаться в процессе строительства.

Подводя итог выше сказанному, можно подчеркнуть, что законодатель выработал довольно емкие и применимые дефиниции, которые не требуют дополнения, и могут быть применимы не только в градостроительном праве, но и гражданском. Дискуссия, продолжаемая в настоящее время, искусственно поддерживается предложениями к усложнению определений и увеличению нормативной базы.

2.1.4. Объекты незавершенного строительства

²⁸ Словарь Ожегова. [Электронный ресурс] // Электрон.дан. М., 2005 – 2020. URL: https://gufo.me/dict/orthography_lopatin/%D1%80%D0%B5%D0%B7%D1%83%D0%BB%D1%8C%D1%82%D0%B0%D1%82 (дата обращения: 27.02.2020).

Дефиниции объекта незавершенного строительства гражданское законодательство не содержит. В этой связи необходимо обратиться к ГрК РФ.

Дефиниции «объект незавершенного строительства» гражданское законодательство не содержит. В этой связи необходимо обратиться к ГрК РФ. Из определения объекта капитального строительства, закрепленного в пп. 10 ст.1 ГрК РФ следует, что объектом незавершенного строительства признается объект (здание либо сооружение), строительство которого не завершено. Представляется, что такой характеристики недостаточно для признания объекта таковым.

Единственной попыткой дать определение на государственном уровне было Письмо Государственного таможенного комитета РФ от 27 мая 1994г. № 09-07/5866 «О временном положении о порядке реализации объектов незавершенного строительства» - «объекты незавершенного строительства, находящиеся в федеральной собственности, финансирование которых осуществлялось без привлечения собственных средств предприятий, с истекшими нормативными сроками строительства и приостановленные строительством из-за отсутствия средств и материально – технического обеспечения»²⁹. В представленном определении можно выделить следующие две ситуации признания такого объекта: истечение нормативно установленных сроков строительства, либо приостановка строительства, в связи с отсутствием средств и материально – технического обеспечения. Однако, данный акт утратил силу в связи с изданием Приказа Государственного таможенного комитета РФ от 26 декабря 2003 г. №1553.

Анализ судебной практики приводит к выводу, что в каждом конкретном деле судам необходимо

Обращение к судебной практике позволяет утверждать, что судам при рассмотрении конкретных споров приходится обращаться к правовому

²⁹ О временном Положении о порядке реализации объектов незавершенного строительства [Электронный ресурс] : Письмо ГТК РФ от 27 мая 1994 № 09-07/5866 // КонсультантПлюс : справ.правовая система. Электрон.дан. М., 2020. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том.гос. ун-та – Утратил силу.

режиму объектов незавершенного строительства. В информационном письме Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 13 ноября 1997 г. № 21 при разрешении спора установлено, что на земельном участке сформирован фундамент и стены дома, перемещение которых без несоразмерного ущерба невозможно. Как следствие суд приходит к выводу, что данный объект является объектом недвижимости. Данная точка зрения так же поддержана Судебной коллегией по экономическим спорам³⁰.

Из изложенного следует, что факт государственной регистрации и постановка на кадастровый учет не играет роли при определении статуса спорного объекта, ключевым является наличие признаков присущих недвижимым вещам, указанных в п. 1 ст. 130 ГК РФ.

Объект незавершенного строительства невозможно использовать по назначению в виду того, что он не введен в эксплуатацию и находится в процессе строительства, а значит, для определения таковым целевое назначение «ожидаемого» объекта не имеет значения. Данный вывод основан на Определении Высшего арбитражного суда РФ от 09 сентября 2008 г. №8985/08³¹, в котором подчеркивается, что определяющим является процесс создания, а не характеристики запланированного объекта.

Таким образом, в судебной практике отсутствовал единый подход в разрешении вопроса об определении объекта незавершенного строительства, что приводило к выделению различных его признаков. В 2015 году Пленум Верховного суда РФ в Постановлении от 23 июня 2015 № 25 дал разъяснение, что для признания объектом незавершенного строительства требуется возведение фундамента, либо окончание аналогичных работ.

³⁰ Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 30 сент. 2015 № 303-ЭС15-5520 по делу № А51-12453/2014 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс : справ.правовая система. Электрон.дан. М., 2020. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том.гос. ун-та.

³¹ Определение Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 9 сент. 2008 г. № 8985/08 по делу № А55-16774/2007 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс : справ.правовая система. Электрон.дан. М., 2020. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том.гос. ун-та.

Обращаясь к научной и учебной литературе, можно констатировать, что вопрос о понятии объекта незавершенного строительства остается дискуссионным по настоящее время.

В своем исследовании Р.А. Валеев предлагает следующее определение: «объект незавершенного строительства – это создаваемое или реконструируемое здания (сооружение), на которое отсутствует разрешение на ввод объекта в эксплуатацию в установленном законодательством порядке»³².

В предложенном определении не учитывается, что строительство объекта может быть приостановлено или законсервировано. На практике часто складывается ситуация, когда по ряду причин строительство останавливается. Исходя из такого определения такой объект не будет являться объектом незавершённого строительства. Поскольку при изготовлении вещи из материалов, последние в процессе переработки теряют свои свойства как самостоятельных вещей, а некоторые вовсе перестают существовать, что приводит к появлению нового объекта. Следовательно, совокупностью материалов это так же не может быть.

Резюмируя, невозможно согласиться с определением, предложенным Р.В. Валеевы, поскольку оно не является содержательным, а именно не в полной мере отражает признаки, характеризующие объект незавершенного строительства. Представляется недостаточным выделение двух признаков: создаваемое или реконструируемое здание/сооружение и отсутствие разрешения на ввод в эксплуатацию.

Противоположная позиция у Д.Ю. Патютко, который отрицает существование объекта незавершенного строительства как недвижимости, обосновывая тем, что оно находится в процессе его создания. Указанная точка зрения, конечно, имеет право на существование, но в корне противоположна моему мнению. Объект незавершенного строительства

³² Валеев Р.А. Правовой режим объекта незавершенного строительства: дис. ... канд. юрид. наук. Уфа, 2007. С. 15

находится в прочной связи с земельным участком, на котором он возведен, и его перемещение невозможно без несоразмерного ущерба его назначению, что подтверждает выработанная судами практика, тем самым подпадает под определение ст. 130 ГК РФ.

Д.Ю. Патютко, не признавая объект незавершенного строительства недвижимостью, определяет его как «вид имущественного комплекса, который возникает в процессе создания (реконструкции) здания или сооружения»³³. Определение объекта незавершенного строительства через имущественный комплекс представляет собой новый взгляд. Однако, признавать такой объект в виде комплексного института, включающего в себя не только имущество, но и вещи, и права на них, минуя общепризнанное классическое деление вещей на движимые и недвижимые, является не вполне обоснованным.

В своем научном труде Д.С. Некрестьянов предлагает свое определение, согласно которому под объектами незавершенного строительства понимаем «объекты недвижимого имущества вне зависимости от степени готовности, не принятые в эксплуатацию, строительство которых ведется, приостановлено, законсервировано или прекращено»³⁴. Развернутое определение, но и оно является неполным. Подвергать критике, выделяемый автором признак «вне зависимости от степени готовности»³⁵, не совсем корректно, так как данное определение предлагалось в 2005 году, хотя стоит отметить, что с 2015 года Пленум Верховного Суда РФ уточнил момент возникновения такого объекта. Согласно абз. 5, п. 38 для признания объектом незавершенного строительства необходимо установить, что на нем, по крайней мере, полностью завершены работы по сооружению фундамента или аналогичные им работы³⁶.

³³Патютко Д.Ю. Объект незавершенного строительства как гражданско-правовая категория :автореф. дис. ... канд. юрид. наук. — М., 2011. С. 25

³⁴Некрестьянов Д.С. Гражданско-правовое регулирование оборота объектов незавершенного строительства: дис. ... канд. юрид. наук. — Санкт-Петербург, 2005. С. 31.

³⁵ Там же.

³⁶ О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации [Электронный ресурс] : Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23 июня

В 2018 году Федеральная служба государственной регистрации кадастра и картографии РФ (далее – Росреестр) на своем официальном сайте опубликовала информационную статью, посвященную объектам незавершенного строительства. Под объектом незавершенного строительства понимается «объект капитального строительства, строительство которого не завершено в установленном порядке, при этом степень выполненных работ по созданию этого объекта позволяет его идентифицировать в качестве самостоятельного объекта недвижимого имущества (недвижимой вещи)»³⁷. Исходя из предложенного Росреестром определения можно выделить 2 критерия:

1) Является капитальным – то есть имеется прочная связь с землей и его невозможно переместить без несоразмерного ущерба назначению. В частности, как отметил Верховный суд, должны быть полностью завершены работы по сооружению фундамента или аналогичные им.

Если на объекте выполнено мало работ, например, нет ничего, кроме нескольких свай, его могут не поставить на кадастровый учет³⁸.

2) Объект еще не достроен, то есть объект непригоден для эксплуатации по назначению. После завершения строительства, в частности ввода объекта в эксплуатацию, он перестанет существовать как объект незавершенного строительства, что влечет прекращение права на такой объект, и трансформируются в право собственности на вновь возведенный/реконструируемый объект.

С учетом рассмотренных точек зрения предлагаю свое определение объекта незавершенного строительства, под которым понимается объект недвижимого имущества, строительство которого не завершено в

2015 № 25 // КонсультантПлюс : справ.правовая система. Электрон.дан. М., 2020. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том.гос. ун-та.

³⁷ Что является объектом незавершенного строительства [Электронный ресурс] // Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии. Электрон.дан. М., 2020. URL: <https://rosreestr.ru/site/press/news/chto-yavlyaetsya-obektom-nezavershennogo-stroitelstva/?contrast=N> (дата обращения: 03.03.2020).

³⁸ Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (2016) [Электронный ресурс] : утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 30 нояб. 2016 // КонсультантПлюс : справ.правовая система. Электрон.дан. М., 2020. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том.гос. ун-та.

установленном законом порядке, при этом полностью завершены работы по сооружению фундамента или аналогичные им работы, позволяющие идентифицировать его.

2.1.5. Нежилые помещения

В современном обществе нежилые помещения как самостоятельный объект правоотношения не ново, в связи с этим возникает необходимость детальной регламентации самого понятия «нежилое помещение». Исследуя понятие нежилого помещения, необходимо рассмотреть его отдельные характеристики для того, чтобы ясно понимать, какова специфика данного объекта правоотношений. Помещение как обособленная часть здания, сооружения относится к категории недвижимого имущества, исходя из положений статьи 130 ГК РФ. Однако современное законодательство не содержит четкого определения нежилого помещения и что конкретно может подпадать под данное определение можно выяснить лишь только применяя аналогию закона и права и анализа сложившейся судебной практики.

В действующем законодательстве существует определение только жилого помещения, и закреплена данная дефиниция в п.4 ч. 2 ст. 15 ЖК РФ, Согласно данной норме, жилым признается изолированное помещение, которое предназначено и пригодно для проживания граждан, и является недвижимым имуществом. Однако из данного определения по аналогии можно выделить, что к нежилому помещению применимы только признаки «изолированность» и тот факт, что у него должно быть целевое назначение, не связанное с проживанием граждан.

В Постановлении Правительства РФ от 06 мая 2011 г. № 345 закреплено определение для нежилого помещения в многоквартирном доме, что является одним из случаев применения нежилых помещений – для обслуживания нужд многоквартирного дома и его жильцов. Определение звучит следующим образом «нежилое помещение в многоквартирном доме» – помещение в многоквартирном доме, указанное в проектной или

технической документации на многоквартирный дом, либо в электронном паспорте многоквартирного дома, которое не является жилым помещением и не включено в состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, независимо от наличия отдельного входа или подключения (технологического присоединения) к внешним сетям инженерно–технического обеспечения, в том числе встроенные и пристроенные помещения³⁹. Согласно настоящим Правилам, к нежилым помещениям приравниваются части многоквартирных домов, предназначенные для размещения транспортных средств.

По мнению Б.М. Гонгало, «в зависимости от функционального назначения нежилые помещения бывают производственными, административными (конторскими), торговыми, складскими и т.д.»⁴⁰. Таким образом, указанный автор отмечает целевую составляющую как обязательный критерий определения нежилого помещения.

Сам термин «помещение» в законодательстве был отражен в Федеральном законе № 72–ФЗ «О товариществах собственников жилья» и характеризовался как «единица комплекса недвижимого имущества (часть жилого здания, иной связанный с жилым зданием объект недвижимости), выделенная в натуре, предназначенная для самостоятельного использования для жилых, нежилых и иных целей, находящаяся в собственности граждан или юридических лиц, а также Российской Федерации, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований», но в настоящее время указанный закон утратил силу и, как следствие, использование представленного понятия больше не регламентировано нормой закона. Считаю, что, определение понятия «помещения» без деления по принципу возможности использования в качестве жилища изначально представляется

³⁹ О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов [Электронный ресурс] : Постановление Правительства РФ от 06 мая 2011 г. № 345 // КонсультантПлюс : справ.правовая система. Электрон.дан. М., 2020. Доступ из локальной сети Науч. б–ки Том.гос. ун–та.

⁴⁰Гонгало Б.М. Жилые и нежилые помещения – объекты недвижимости // Российское право: образование, практика, наука. 2009. № 9 (62). С. 28

ошибочным, поскольку именно это является основополагающим признаком классификации. При этом, немаловажным был факт закрепления признака «выделенности в натуре», поскольку для признания помещения самостоятельным объектом правоотношения мы должны четко понимать его границы с целью недопущения нарушения прав и законных интересов третьих лиц, к примеру, использующих или владеющих смежными помещениями.

Следующий аспект, который не позволял, безусловно, применять данное определение, относится к тому факту, что в представленном определении указано, что помещение должно быть или частью жилого здания, или непосредственно связанный с жилым помещением объект. На практике, большинство нежилых помещений не имеют никакой связи с жилым зданием, например, складские или производственные помещения, которые, исходя из смысла норм жилищного законодательства и градостроительных норм, размещать в жилых зданиях не допускается.

Важным является тот факт, что законодатель признает существование помещения как обособленного объекта недвижимого имущества, такой вывод можно сделать на основании анализа норм ст. 4 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218 – ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», поскольку в указанной норме «помещение» (без деления по целевому назначению) представлено как объект недвижимости, подлежащий государственной регистрации и кадастровому учету.

2.1.6. Машино–место

До легального закрепления статуса машино–места как объекта недвижимого имущества, определение правового режима был неоднозначно. Проблему неоднозначной правоприменительной практики подчеркнул Высший Арбитражный суд в определении от 27 октября 2011 г. № ВАС–11450/11 по делу № А40–124539/09–54–801, указав, что существует два подхода юридического оформления права собственности. Согласно первому,

суды признавали машино–место помещением в составе другого недвижимого имущества, при наличии оформленной технической документации. Данная позиция была распространённая в городе Москва⁴¹, в то время как в регионах складывалась практика долевой собственности на помещение предназначенное для размещения длительного хранения автомобилей⁴². Отдельное машино–место регистрировалось как доля в праве на все помещение.

С развитием общества и увеличением количества транспортных средств, острым встал вопрос машино–мест и их оборота. По первому пути, регионы шли неохотно, в связи с отсутствием законодательного закрепления такого объекта, а второй подход вызывал трудности в обороте, поскольку для распоряжения имуществом, находящимся в общедолевой собственности, собственник должен соблюсти все процедуры, предписанные статьями 246, 250 ГК РФ. Собственник, чтобы продать свое машино–место, обязан уведомить всех участников долевой собственности о своем намерении, для того, чтобы последние могли реализовать свое преимущественное право покупки. Если такого уведомления не было, сделка могла быть оспорена. Когда речь идет о помещении, в котором порядка 30–50 машино–мест, данный вопрос приобретает большие финансовые затраты. А.В. Мандрюков в научной статье указывал, что такой подход привел к значительному росту фиктивных сделок, когда в обход продажи доли, граждане оформляли сделки дарения⁴³.

В настоящее время машино–место признано объектом недвижимого имущества, которое самостоятельно выступает в гражданском обороте. Однако, в научной литературе высказывается точка зрения, что природа

⁴¹ Постановление ФАС Московского округа от 30 июня 2008 г. № КГ–А40/4518–08–1,2 по делу № А40–49509/07–63–401 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Электрон. дан. М., 2020. Доступ из локальной сети Науч. б–ки Том. гос. ун–та.

⁴² Постановление Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 31 янв. 2011 по делу № А05–9845/2010 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Электрон. дан. М., 2020. Доступ из локальной сети Науч. б–ки Том. гос. ун–та.

⁴³ Мандрюков А.В. О государственном кадастровом учете и государственной регистрации машиномест // Строительство: бухгалтерский учет и налогообложение. 2015. №8. С. 76

машино–мест выпадает из классического представления недвижимой вещи, поскольку границы формируются на поверхности пола, и отсутствует физическая обособленность от иных объектов (стены, ограждения и др.).⁴⁴ На самом же деле отсутствие физических границ обусловлено противопожарными правилами, предписанными Приказом Министерством Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий (далее – МЧС)⁴⁵ и не является критическим основанием для непризнания такого объекта недвижимого имущества.

Дополнение легального перечня недвижимого имущества таким объектом как машино–место является целесообразным и логичным, поскольку у собственников появилась беспрепятственная возможность регистрировать право собственности, владеть и распоряжаться без ограничений, что привело к свободному обороту такого имущества.

2.1.7. Единый недвижимый комплекс и предприятие

С 01 октября 2013 г. в ГК РФ дополнен новым видом недвижимого имущества – «единый недвижимый комплекс». В соответствии со ст. 133.1 ГК РФ, единым недвижимым комплексом признается совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и др.), либо расположенных на одном земельном участке, если в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь и участвующую в обороте как единый объект. К единым недвижимым комплексам применяются правила о неделимых вещах.

⁴⁴Цуканова Е.Ю., Придатко Е.А. Машино–место как новый объект недвижимости в гражданском праве российской федерации // Правовая политика и правовая жизнь. 2017. №1. С 75

⁴⁵ Об утверждении свода правил СП 4.13130 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно–планировочным и конструктивным решениям» [Электронный ресурс] : Приказ МЧС России от 24 апр. 2013 № 288 // КонсультантПлюс : справ. правовая система. Электрон. дан. М., 2020. Доступ из локальной сети Науч. б–ки Том. гос. ун–та.

Исходя из рассмотренной дефиниции, можно сделать вывод, что законодатель выделяет три варианта формирования единого недвижимого комплекса:

- 1) Совокупность объектов, связанных физически;
- 2) Совокупность объектов, имеющих технологическую взаимосвязь;
- 3) Совокупность объектов, расположенных на одном земельном участке.

По мнению С.П. Гришаева, указанная новелла призвана упростить проблему отнесения к недвижимому имуществу таких нестандартных, но распространенных объектов, как линейные, а также иные объекты, которые являются едиными с технологической точки зрения, но не относятся к традиционным зданиям, строениям и сооружениям и, более того, имеют в составе не только недвижимое по своей природе имущество, но и движимое (например, системы отопления, канализации, линии электропередачи, связи и др.)⁴⁶.

Определение «единый недвижимый комплекс» включает в себя недвижимое имущество и иные вещи, при этом законодатель не раскрывает «иные вещи», а лишь делает акцент на недвижимое имущество. Отсюда можно сделать вывод, что в его состав единого недвижимого комплекса могут быть включены не только недвижимые вещи, но и движимые, но последние не являются самостоятельными, а входят в состав и являются составной частью недвижимой вещи, которая в свою очередь образует «единый недвижимый комплекс».

С даты объединения и государственной регистрации определенной совокупности недвижимых и движимых вещей, составляющих содержание единого недвижимого комплекса как самостоятельного объекта прав, имеющего общее назначение, данная совокупность перестает существовать как отдельные элементы, а становится единым и завершенным объектом. Применяя к единым недвижимым комплексам правила о не⁷ делимых вещах,

⁴⁶ Гришаев С.П. Вещи как объекты гражданских прав: изменение правового регулирования // Хозяйство и право. 2014. № 4. С. 57.

необходимо учитывать, что они становятся вещью, раздел которой в натуре невозможен без разрушения, повреждения вещи или изменения ее целевого назначения. Единый недвижимый комплекс выступает в обороте как единый объект вещных прав.

Как следствие, в правоприменительной практике выработана единая позиция, согласно которой, составные части единого недвижимого комплекса не являются самостоятельными объектами и не могут иметь самостоятельную юридическую судьбу. Отсюда же вытекает, что не может быть признана самовольной постройкой составная часть единого недвижимого комплекса⁴⁷.

В основе единого недвижимого комплекса заложены принципы диспозитивности и императивности. Диспозитивность предполагает, что любой участник гражданских правоотношений имеет право принять решение и объединить имущество, которое ему принадлежит, в единый недвижимый комплекс. На стадии создания единого недвижимого комплекса собственник имущества имеет право изменить его содержание как полностью, так и в части отдельных вещей. В дальнейшем исключение или добавление какого-либо имущества в созданный единый недвижимый комплекс, приводит к прекращению такого объекта и появлению нового. Иными словами, собственник имущества может не только объединить движимое и недвижимое имущество в единый недвижимый комплекс, но и в последующем прекратить его режим, разделить его на составляющие и зарегистрировать право собственности на отдельные элементы.

В случае, необходимости отчуждения отдельного движимого или недвижимого объекта, входящего в состав единого недвижимого комплекса, требуется разделить единый недвижимый комплекс на движимые или недвижимые вещи, а в последующем осуществить постановку последних на отдельный кадастровый учет. Данная ситуация на практике порождает

⁴⁷ Определение коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 19 июля 2016 г. № 18-КГ16-61 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс : справ.правовая система. Электрон.дан. М., 2020. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том.гос. ун-та.

сложности, поскольку сперва требуется снять объект с кадастрового учета, осуществить раздел, и поставить на кадастровый учет вновь образованные объекты, в том числе единый недвижимый комплекс. Все это приводит к высокой затратности и снижает востребованность такого вида недвижимого имущества.

Императивность, как и в отношении любого объекта недвижимого имущества проявляется в установлении обязательного кадастрового учета объединяемых объектов и государственной регистрации прав на возникающий в результате такого объединения комплекс, что направлено, прежде всего, на стабилизацию имущественного оборота. После регистрации единого недвижимого комплекса с ним могут совершаться любые гражданско-правовые сделки, не запрещенные действующим законодательством РФ.

В соответствии со ст. 132 ГК РФ предприятием как объектом прав признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности. В состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (коммерческое обозначение, товарные знаки, знаки обслуживания) и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором⁴⁸.

Единый недвижимый комплекс и предприятие как объекты недвижимого имущества имеют определенные сходства и различия. Сходны тем, что в их состав могут входить не только недвижимое, но и движимое. Предприятие помимо имущества включает в себя, имущественные права и обязанности, что не является составляющими единого недвижимого

⁴⁸ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) [Электронный ресурс] : федер. закон от 30 нояб. 1994 г. № 51-ФЗ : (в ред. от 16 дек. 2019 г.) // КонсультантПлюс : справ.правовая система. Электрон.дан. М., 2020. Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том.гос. ун-та.

комплекса. Так же предприятие может использоваться исключительно в сфере предпринимательской деятельности, о чем напрямую нам гласит ст. 132 ГК РФ, в то время единый недвижимый комплекс признается неделимой вещью.

По мнению В.А. Алексеева, сложная вещь и единый недвижимый комплекс различаются по способу формирования: «сложная вещь существует, как единый объект независимо от желания правообладателя рассматривать ее в качестве таковой, а единый желания правообладателя рассматривать ее в качестве таковой, а единый недвижимый комплекс формируется на основании волеизъявления правообладателя»⁴⁹.

С точки зрения Е.А. Суханова, сложные вещи могут быть подвержены делению как физически, так и юридически, что никак не относится и неприменимо к единому недвижимому комплексу, как уже было рассмотрено ранее.

Резюмируя изложенное необходимо подчеркнуть, что сложная вещь является результатом соединения различных вещей для использования по общему назначению, а единый недвижимый комплекс может объединять в себе соединенные между собою вещи, а также не имеющие такого соединения.

2.2. «Юридически недвижимое имущество»

Российское гражданское законодательство однозначно относит подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания к объектам недвижимого имущества. По своей природе данные объекты относятся к движимому имуществу, однако в силу закона на них распространяется режим правового регулирования, присущий недвижимому имуществу. При первоначальном изучении данный факт

⁴⁹ Алексеев А.В. Является ли самостоятельностью в обороте критерием отнесения имущества к недвижимому? // Закон. 2015. №9. С. 152

воспринимается как парадокс, поскольку они не имеют прочной связи с землей и свободно перемещаются в пространстве.

В научных трудах различных цивилистов предполагается, что придание таким мобильным объектам статуса недвижимости обусловлено их высокой стоимостью и технической сложностью, которая требует дополнительного контроля со стороны государства. П.В. Крашенинников говорит о необходимости обеспечения публичного интереса, выражающийся в фиксации достоверных сведений о правах на указанные объекты и контроле за оборотом таких объектов.

С.П. Гришаев считает, что отнесение воздушных, речных и морских судов и космических объектов к недвижимости обусловлено тем, что у них присутствует такой признак, как связь с землей, в том числе водной и воздушной ее поверхностью. Говоря о связи с землей, в своей диссертации Л.А. Майорова раскрывает данный признак опосредованно, через юридическую связь судна с государственным флагом, под которым ходит судно⁵⁰. Для подтверждения данного тезиса обратимся к Федеральному конституционному закону от 25 декабря 2000 № 1–ФКЗ «О государственном флаге Российской Федерации» - ст. 9, Кодексу внутреннего водного транспорта РФ – ст. 23, Кодексу торгового мореплавания РФ – ст. 15 и Воздушному кодексу РФ (далее – ВК РФ) – ст. 34. Во всех указанных законах прямо закрепляется, что если судно зарегистрировано в Российской Федерации, свою координацию они осуществляют под флагом РФ.

Таким образом, данный признак выражается не в физической привязке объектов к земле, а юридической – привязки к государству. Данная позиция представляется обоснованной и правильно, и можно даже предположить, что это и есть общий признак для всех видов недвижимости, однако необходимо помнить о различном содержании данного признака.

⁵⁰ Майорова, Л. А. Проблема дефиниции недвижимых вещей в силу закона // Бюллетень нотариальной практики. 2008. № 4.

В юридической науке существует две точки зрения по поводу момента приобретения судами статуса недвижимости. О. М. Козырь, М. И. Брагинский, Б. Л. Хаскельберг и В. В. Ровный считают, что суда приобретают статус недвижимости с момента их регистрации. Речь идет о государственной регистрации судов, которая происходит одновременно с государственной регистрацией прав, т.е. их индивидуализация происходит путем занесения в реестр основных характеристик: наименования, основных технических данных, номера судна и др.

О. Н. Садиков, Т. Ковальковская, И. Шедогубов, Д. В. Чеканов и Б. М. Гонгало в своих трудах, напротив, отмечают, что недвижимость «в силу закона» является таковой независимо от факта ее государственной регистрации. В этом случае, так как изготовление (постройка) судов, подлежащих государственной регистрации, осуществляется по договору поставки, то изготовленные (построенные) суда становятся недвижимостью после их передачи заказчику и лишь в том случае, когда эти объекты подлежат государственной регистрации специально уполномоченными органами. Так, по мнению указанных ученых, «определяющим фактором признания воздушного судна недвижимым имуществом является не факт его государственной регистрации, а лишь установленная законодательством необходимость соответствующей регистрации. Когда конкретное воздушное судно по закону требуется регистрировать, то его следует считать объектом недвижимости независимо от того, зарегистрировано оно или нет». Очевидно, что данная позиция перекликается с официально закрепленной позицией Пленума Верховного Суда в Постановлении № 25 от 23 июня 2015г.

В поддержку данной позиции А.П. Егоров в своей научной статье исходит из прямого толкования норм законодательства, ссылаясь на употребление в законодательстве «подлежащие регистрации», а не «зарегистрированные». Тем самым автор приходит к выводу, что статус недвижимого имущества возникает ранее государственной регистрации.

Несмотря на возможность обоснования данного аргумента со ссылкой на разъяснения Верховного суда РФ, такая позиция кажется не совсем верной.

Говоря о недвижимом имуществе, следует согласиться с Д.Р. Симаевым, который верно отмечает, что «недвижимость всегда является индивидуально-определенной и незаменимой вещью (это юридическая, а иногда и фактическая незаменимость)»⁵¹. Применительно к судам индивидуально-определенный статус как недвижимой вещи обуславливает один признак – регистрация. Так, например, если взять два земельных участка, с одной площадью, даже без регистрации их можно отличить друг от друга, поскольку у них различные границы, а если взять два идентичных судна, одной модификации, различить их будет сложнее.

В результате государственной регистрации судна получают национальную привязку, позволяющую курсировать под государственным флагом, происходит их индивидуализация, присваивается идентификационный (для морского судна или судна внутреннего плавания) или серийный номер (для воздушного судна) и вся эта информация фиксируется в государственном реестре. При этом государственная регистрация выступает регулятором общественных отношений, выступая «удостоверением технико-эксплуатационных характеристик судов ... безопасности их использования; определением национальной принадлежности имущества»⁵².

Подводя итог вышесказанному, считаю, что воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания приобретают статус недвижимого имущества при совокупности двух критериев – существование исправного объекта (судна), и его государственная регистрация, являющаяся обязательной для эксплуатации по назначению.

⁵¹Симаев, Д. Р. Правовой режим воздушных судов как объектов недвижимости :дис. ... канд. юрид. наук. М., 2010. С.39.

⁵²Болтанова Е. С. Договор купли-продажи недвижимости (общие положения) :автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Томск, 2001. С.8.

Воздушными судами, согласно международному праву, признаются летательные аппараты, которые поддерживаются в атмосфере в результате взаимодействия с воздухом. Подобное определение дает возможность отличить воздушное судно от морского судна. Исходя из анализа законодательства Германии воздушными судами являются самолеты, вертолеты, дирижабли, планеры с винтовыми двигателями, свободные и привязанные баллоны, бумажные змеи, парашюты, летательные аппараты предназначенные для использования воздушного пространства, а так же космически суда, ракеты и иные летательные объекты, со сходными характеристиками.

В Нидерландах по закону к воздушным судам относятся аэропланы, дирижабли, свободные и привязанные баллоны, воздушные змеи. В Великобритании перечень таких объектов еще меньше, а именно: свободные и привязанные баллоны, воздушные змеи, планеры, дирижабли и летательные аппараты.

На мой взгляд, такой подход не совсем оправдывает себя. Поскольку развитие технологического потенциала в настоящее время протекает довольно стремительно, и результаты новых и современных изобретений могут попросту не подпадать под нормативные требования, при этом, фактически имеют характеристики летательных объектов. Так, одним из современных летательных объектов является квадрокоптер, который активно внедряется во всевозможные сферы: от кинематографа до доставки почты.

В этой связи требуется выработать универсальную дефиницию, которая позволит охватить как уже имеющиеся, так и будущие объекты.

В юридической литературе неоднократно предпринимались попытки дать определение воздушным судам. Например, Л.А. Майорова под таковыми предлагает понимать любой аппарат, способный держаться в воздухе благодаря реакции последнего⁵³. Другая точка зрения на определение

⁵³ Майорова, Л. А. Проблема дефиниции недвижимых вещей в силу закона // Бюллетень нотариальной практики. 2008. № 4.

базируется на определении «летательного аппарата» как родового понятия. Так, М.М. Волков предлагает следующее определение: «любой аппарат, предназначенный для передвижения в воздушном или космическом пространстве»⁵⁴.

Изучая юридическую литературу можно обнаружить еще одну интересную позицию, о воздушном судне как о транспорте. Сторонниками данной точки зрения являются В.Н. Гречуха, Н.А. Духно и М.А. Бажина, аргументируя тем, что «основные отличия воздушного транспорта от других видов транспорта (наземных и водных) заключаются в использовании для движения воздушной среды, а в качестве транспорта – летательных аппаратов»⁵⁵. Безусловно, данная позиция имеет право на существование, но считаю ее не совсем применимой, поскольку цели сужаются до одной – транспортировка людей и грузов.

Впервые в отечественном праве используется понятие «воздушного судна» в Декрете СНК от «12» января 1921 г. «О воздушном передвижении над территорией РСФСР и ее территориальными водами», однако определение отсутствовало. В последующих кодификационных актах – Воздушный кодекс СССР 1935 г. и 1961 г. так же отсутствовало определение, но было закреплено, что к таковым относятся все летательные аппараты, кроме тех, что входили в состав Вооруженных сил СССР.

Анализируя изложенные положения, можно прийти к выводу, что был намечен подход, согласно которому, законодатель не устанавливает перечень объектов, являющихся воздушными судами, что дает возможность в будущем при появлении новых не вносить поправки в законодательные акты.

В Воздушном кодексе СССР 1983 г., в ст. 11 было закреплено определение воздушного судна под которым понимался «летательный аппарат, поддерживаемый в атмосфере за счет его воздействия с воздухом, отличительного от взаимодействия с воздухом, отраженным от земной

⁵⁴ Волков М.М. Гражданские воздушные суда: учеб.пособие. Л., 1965.

⁵⁵ Духно, Н.А., Корякин В.М. Теория транспортного права. М. :Юрлитинформ, 2016. С. 1.

поверхности, если он используется в целях: перевозок пассажиров, багажа, грузов и почты; выполнения авиационных работ в отдельных отраслях народного хозяйства, оказания медицинской помощи населению и проведения санитарных мероприятий; проведения экспериментальных и научно-исследовательских работ; проведения учебных, культурно-просветительных и спортивных мероприятий; проведения поисково-спасательных и аварийно-спасательных работ и оказания помощи в случае стихийных бедствий». Анализируя данное определение очевидно, что оно имеет научную основу, поскольку описывается принцип работы воздушного судна, которое одновременно является отличительным признаком от иных судов. Нельзя не отметить и тот факт, что цели использования стали гораздо обширнее. Законодатель предпринял попытку охватить всевозможные цели, однако целесообразнее было сделать список открытым.

Регистрация в Государственном реестре гражданских воздушных судов СССР являлась главным требованием к таким судам в советское время. Если регистрации не было, объект не мог быть признан воздушным судном. Очевидно, что данное положение дел являлось некорректным, в связи с чем, сложился прецедент, требующий детальной юридической регламентации, невзирая на технические характеристики.

Кроме того, еще одной особенностью наделения статусом воздушного судна являлось его предназначение – цель создания и ввода в эксплуатацию. Использование судна в транспортировке лиц и грузов по своей сути являлось исчерпывающим перечнем назначения объекта, что, по моему мнению, является некорректным.

Упомянутые проблемы были устранены с принятием Воздушного кодекса РФ (далее – ВК РФ). Согласно ст. 32 под воздушным судном понимается «летательный аппарат, поддерживаемый в атмосфере за счет взаимодействия с воздухом, отличного от взаимодействия с воздухом, отраженным от поверхности земли или воды». Впервые были закреплены и

виды воздушных судов, а именно, легкое, сверхлегкое, пилотируемое, беспилотное, и в том числе беспилотная авиационная система.

Сохранился и такой обязательный элемент воздушного судна, как его государственная регистрация. В соответствии с п. 1 ст. 36 ВК РФ гражданские воздушные суда допускаются к эксплуатации при наличии сертификата летной годности (удостоверения о годности к полетам), а согласно положениям Федерального закона от 14 марта 2009 г. № 31-ФЗ «О государственной регистрации прав на воздушные суда и сделок с ними» государственная регистрация воздушного судна направлена на официальное придание объекту статуса недвижимости, а не признания его воздушным или иным типом объекта.

В связи с этим представляется целесообразным расширить определение воздушного судна путем не только придания ему определенных технических характеристик, но и с регламентацией его назначения и юридических статусов.

Такую попытку уже предпринял в своей диссертационной работе Д.Р. Симаев, в которой предлагается следующую формулировку определения «воздушного судна»: «летательный аппарат, поддерживаемый в атмосфере за счет взаимодействия с воздухом, отличного от взаимодействия с воздухом, отраженным от поверхности земли или воды, допускаемый к эксплуатации при наличии сертификата летной годности, и предназначенный для транспортировки по воздуху пассажиров или грузов между пунктами земной поверхности, либо для проведения опытно-конструкторских, экспериментальных, научно-исследовательских работ, испытаний авиационной техники, либо для осуществления военной, пограничной, милицейской, таможенной и другой государственной службы, выполнения мобилизационно-оборонных задач, возникновение и переход прав на который и сделок с ним подлежит государственной регистрации в Едином

государственном реестре прав на воздушные суда и сделок с ними»⁵⁶. Данное определение представляется слишком громоздким, сложным к пониманию, перегруженным избыточным перечислением по назначениям.

Л.А. Майорова в своей диссертационной работе предлагает понимать под воздушным судном «летательный аппарат, поддерживаемый в атмосфере за счет взаимодействия с воздухом, отличного от взаимодействия с воздухом, отраженным от поверхности земли или воды, предназначенный для транспортировки между пунктами земной поверхности в целях оказания услуг и выполнения работ, а также использования в иных целях, определенных воздушным законодательством»⁵⁷.

А.П. Егоров в научной статье предлагает определение сходное с тем, что дала Лариса Александровна: «Воздушное судно – это летательный аппарат, поддерживаемый в атмосфере за счет взаимодействия с воздухом, отличного от взаимодействия с воздухом, отраженным от поверхности земли или воды, и предназначенный как для транспортировки пассажиров и (или) грузов, так и для иных целей, предусмотренных при его государственной регистрации»⁵⁸.

Невозможно не согласиться с предложенным определением, поскольку оно имеет ряд преимуществ перед иными, рассмотренными в работе. Данное определение является простым, не перегруженным лишними признаками, легким к пониманию. Так же в связи с тем, что перечень задач, выполняемых воздушными судами, является незакрытым, они могут быть скорректированы Правительством РФ или органами исполнительной власти в сфере регулирования воздушного транспорта, посредством издания соответствующего акта.

⁵⁶Симаев, Д. Р. Правовой режим воздушных судов как объектов недвижимости :дис. ... канд. юрид. наук. М., 2010. С. 28-29.

⁵⁷ Майорова Л.А. Недвижимая вещь *de jure* как объект гражданского права в России: особенности правового режима :автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Иркутск, 2012. С. 8.

⁵⁸ Егоров А.П. Воздушное судно как объект гражданского права: некоторые проблемы правового регулирования // Транспортное право и безопасность. 2018. № 4(28). С. 69.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Изучив научную литературу и труды многих авторов, проанализировав нормативные акт, и правоприменительную практику по разрабатываемой теме были выработаны собственные позиции по вопросам, посвященным понятию «недвижимое имущество», соотношению с понятиями «недвижимая вещь» и «недвижимость», признакам недвижимого имущества, по видам объектам недвижимого имущества в отдельности.

Говоря о понятии «недвижимое имущество» сложно сформулировать более точную дефиницию, которая в полной мере раскрывала всю суть такого объекта гражданских правоотношений. Однако, опираясь на изученный материал под «недвижимым имуществом» можно понимать объект гражданских правоотношений, имеющий прочную связь с землей, перемещение которого невозможно без соразмерных финансовых затрат или ущерба его хозяйственного назначения, а также иные объекты, прямо указанные в законе.

Таким образом, сформулировано определение, привычное для большинства отраслей, через перечисление отличительных признаков недвижимого имущества от иных объектов.

О соотношении понятий «недвижимое имущество», «недвижимая вещь» и «недвижимость» существует множество точек зрения, однако проанализировав большинство, а так же положения гражданского кодекса, приходим к выводу, что все три понятия применимы, однако, необходимо помнить, что «недвижимая вещь» употребляется к единичным объектам, в то время как «недвижимое имущество» представляет собой совокупность объектов. Что касается понятия «недвижимость», то оно употребляется как сокращенная форма и «недвижимой вещи» и «недвижимого имущества».

Одним из главных признаков, отличающих недвижимость от движимого имущества является прочная связь с землей. Об этом напрямую говорит нам как ст. 130 ГК РФ, так и судебная практика. Прочная связь с

землей обуславливает стационарность таких объектов, из которой вытекает, невозможность перемещения недвижимости без несоразмерного ущерба. Такой ущерб может выражаться как в финансовых затратах (более 50 % от стоимости имущества на демонтаж, перевозку, ревизию, закупку частей), так и назначению объекта (возможность функционирования объекта по прежнему назначению после перемещения).

Помимо прочной связи с землей можно выделить правовую связь с земельным участком, непотребляемость и долговечность, а так же учет прав и интересов граждан при осуществлении строительства.

Говоря об отдельных видах недвижимого имущества дискуссионных вопросов много. Анализируя научную литературу, выявлена дискуссия о соотношении понятий «земельный участок» и «земля». Нельзя не согласиться с рядом авторов, что понятие «земля» широкое, и требует законодательного закрепления, поскольку в ГР РФ и ЗК РФ оно употребляется, а единообразное толкование отсутствует, что и приводит к дискуссиям.

Участок недр является уникальным объектом недвижимого имущества, поскольку не может находиться в частной собственности. При детальном исследовании становится, очевидно, что именно в связи со спецификой экономики России и высокой стоимостью данное недвижимое имущество не передается в собственность физических и юридических лиц.

Практически до 2010 г. в законодательстве отсутствовали легальные определения понятий «здание» и «сооружения». Однако, данную ситуацию законодатель исправил принятием Технического регламента от 30 декабря 2009г. Казалось бы в дискуссии должна быть поставлена точка, но в научных кругах данная дискуссия искусственно поддерживается предложениями к усложнению понятий, дополнительным дублированием положений, которые уже закреплены в законе. Например, что здания и сооружения являются объектами капитального строительства. В то же время в пп.10 п.2 ст.1 ГрКРФ

дается определение «объекта капитального строительства» через перечисление таковы, куда относятся и здания и сооружения.

Относительно объектов незавершенного строительства рассмотрено множество точек зрения на определение такого объекта. Рассмотрев большинство было предложено собственное определение. Под объектом незавершенного строительством понимается такой объект недвижимого имущества, строительство которого не завершено в установленном законом порядке, при этом полностью завершены работы по сооружению фундамента или аналогичные им работы, позволяющие идентифицировать его.

В законодательстве не содержится определение «нежилого помещения», как следствие исследование проводилось во взаимосвязи с «жилым помещением». В результате анализа был сделан вывод, что нежилым помещением признается выделенное в натуре, изолированное помещение, не предназначенное для проживания граждан.

Машино-место является относительно новым объектом недвижимого имущества, однако было распространено в крупных городах и до его закрепления в законодательстве. Ранее машино-место рассматривалось как доля в праве, что порождало проблемы оборота такого объекта. Закрепление машино-места как самостоятельного объекта недвижимого имущества послужило решению данной проблемы с одной стороны, и породило дискуссию о природе такого объекта. В классическом понимании недвижимое имущество имеет физические границы, что отсутствует у машино-место. Анализируя научную литературу, публикации цивилистов и нормативно-правовые акты по данному вопросу, приходим к выводу, что отсутствие физических границ продиктовано из соображений противопожарной безопасности. Поэтому отсутствие физических границ не является основанием для непризнания такого объекта недвижимого имущества.

Единый недвижимый комплекс как становится очевидным из названия такого недвижимого имущества, в гражданском обороте выступает как

единая вещь. Такой объект недвижимого имущества является спорным, малоприменимым, поскольку в случае необходимости отчуждения, либо присоединения хоть одного объекта в состав единого недвижимого комплекса возрастают затраты на подготовку к кадастровому учету и государственную регистрацию. Однако такой объект следует отличать от сложной вещи, поскольку их состав не ставится в зависимость от желания правообладателя, в то время как единый недвижимый комплекс формируется на усмотрение правообладателя.

Резюмируя, хотелось бы подчеркнуть, что дискуссионных вопросов гораздо больше, и в большинстве они лежат в плоскости доктрины, нежели в правоприменительной практике.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ

1. Конституция Российской Федерации [Электронный ресурс] : принята всенародным голосованием 12 дек. 1993 г. : (в ред. от 21 июля 2014 г.) // КонсультантПлюс : справ.правовая система. – Версия Проф. – Электрон.дан. – М., 2020. – Доступ из локальной сети Науч. б–ки Том. гос. ун–та.

2. О Государственном флаге Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. конст. закон от 25 дек. 2000 г. № 1–ФКЗ : (ред. от 01 сент. 2014 г.) // КонсультантПлюс : справ.правовая система. – Версия Проф. – Электрон.дан. – М., 2020. – Доступ из локальной сети Науч. б–ки Том. гос. ун–та.

3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)[Электронный ресурс] : федер. закон от 30 нояб. 1994 г. № 51–ФЗ : (в ред. от 03 авг. 2018 г.) // КонсультантПлюс : справ.правовая система. – Версия Проф. – Электрон.дан. – М., 2020. – Доступ из локальной сети Науч. б–ки Том. гос. ун–та.

4. Воздушный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 19 марта 1997 г. № 60–ФЗ : (в ред. от 01 апр. 2020 г.) // КонсультантПлюс : справ.правовая система. – Версия Проф. – Электрон.дан. – М., 2020. – Доступ из локальной сети Науч. б–ки Том. гос. ун–та.

5. Кодекс торгового мореплавания Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 30 апр. 1999 г. № 81–ФЗ : (в ред. от 01 марта 2020 г.) // КонсультантПлюс : справ.правовая система. – Версия Проф. – Электрон.дан. – М., 2020. – Доступ из локальной сети Науч. б–ки Том. гос. ун–та.

6. Кодекс внутреннего водного транспорта Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 07 марта 2001 г. № 24–ФЗ : (в ред. от 02 авг. 2019 г.) // КонсультантПлюс : справ.правовая система. – Версия Проф.

– Электрон.дан. – М., 2020. – Доступ из локальной сети Науч. б–ки Том. гос. ун–та.

7. Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 25 окт. 2001 г. № 136–ФЗ : (в ред. от 18 марта 2020 г.) // КонсультантПлюс : справ.правовая система. – Версия Проф. – Электрон.дан. – М., 2020. – Доступ из локальной сети Науч. б–ки Том. гос. ун–та.

8. Градостроительный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 29 дек. 2004 г. № 190–ФЗ : (в ред. от 24 апр. 2020 г.) // КонсультантПлюс : справ.правовая система. – Версия Проф. – Электрон.дан. – М., 2020. – Доступ из локальной сети Науч. б–ки Том. гос. ун–та.

9. О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс] : федер. закон от 13июля 2015 г. № 218–ФЗ : (ред. от 02авг. 2019 г.) // КонсультантПлюс : справ.правовая система. – Версия Проф. – Электрон.дан. – М., 2020. – Доступ из локальной сети Науч. б–ки Том. гос. ун–та.

10. О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 30 дек. 2004 г. № 214–ФЗ // КонсультантПлюс : справ.правовая система. – Версия Проф. – Электрон.дан. – М., 2020. – Доступ из локальной сети Науч. б–ки Том. гос. ун–та.

11. О введении в действие Водного кодекса Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 03 июня 2006 г. № 73–ФЗ : (ред. 02 авг. 2019 г.) // КонсультантПлюс : справ.правовая система. – Версия Проф. – Электрон.дан. – М., 2020. – Доступ из локальной сети Науч. б–ки Том. гос. ун–та.

12. Об информации, информационных технологиях и о защите информации[Электронный ресурс] : федер. закон от 27 июля 2006 № 149–ФЗ: (ред. 18 марта 2019 г.) // КонсультантПлюс : справ.правовая система. – Версия Проф. – Электрон.дан. – М., 2020. – Доступ из локальной сети Науч. б–ки Том. гос. ун–та.

13. О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 04 дек. 2006 г. № 201–ФЗ // КонсультантПлюс : справ.правовая система. – Версия Проф. – Электрон.дан. – М., 2020. – Доступ из локальной сети Науч. б–ки Том. гос. ун–та.

14. О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона "О Государственной корпорации по космической деятельности "Роскосмос" [Электронный ресурс] : федер. закон от 13 июля 2015 г. № 216–ФЗ // КонсультантПлюс : справ.правовая система. – Версия Проф. – Электрон.дан. – М., 2020. – Доступ из локальной сети Науч. б–ки Том. гос. ун–та.

15. О государственной регистрации недвижимости (ред. 25 дек. 2018 г.) [Электронный ресурс] : федер. закон от 13 июля 2015 г. № 218–ФЗ // КонсультантПлюс : справ.правовая система. – Версия Проф. – Электрон.дан. – М., 2020. – Доступ из локальной сети Науч. б–ки Том. гос. ун–та.

16. О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный ресурс] : федер. закон от 03 июля 2016 г. № 315–ФЗ // КонсультантПлюс : справ.правовая система. – Версия Проф. – Электрон.дан. – М., 2020. – Доступ из локальной сети Науч. б–ки Том. гос. ун–та.

17. О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов [Электронный ресурс] : Постановление Правительства РФ от 06 мая 2011 г. № 345 // КонсультантПлюс : справ.правовая система. – Версия Проф. – Электрон.дан. – М., 2020. – Доступ из локальной сети Науч. б–ки Том. гос. ун–та.

18. ГОСТ 26640–85 (СТ СЭВ 4472–84). Государственный стандарт Союза ССР. Земли. Термины и определения [Электронный ресурс] : Постановление Госстандарта СССР от 28 окт. 1985 г. № 3453 //

КонсультантПлюс : справ.правовая система. – Версия Проф. – Электрон.дан. – М., 2020. – Доступ из локальной сети Науч. б–ки Том. гос. ун–та.

19. Об утверждении свода правил СП 4.13130 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно–планировочным и конструктивным решениям» [Электронный ресурс] : Приказ МЧС России от 24 апр. 2013 г. № 288 // КонсультантПлюс : справ.правовая система. – Версия Проф. – Электрон.дан. – М., 2020. – Доступ из локальной сети Науч. б–ки Том. гос. ун–та.

20. Письмо Комитета по гражданскому, уголовному, арбитражному и процессуальному законодательству ГД ФС РФ от 22 янв. 2013 г. № 3.3–6/94 «О государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом в связи с вступлением в силу с 1 марта 2013 года Федерального закона от 30 дек. 2012 г. № 302–ФЗ «О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс : справ.правовая система. – Версия Проф. – Электрон.дан. – М., 2020. – Доступ из локальной сети Науч. б–ки Том. гос. ун–та.

21. Обзор практики разрешения споров, возникающих по договорам купли–продажи недвижимости [Электронный ресурс] : Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 13 окт. 1997 г. № 21 // КонсультантПлюс : справ.правовая система. – Версия Проф. – Электрон.дан. – М., 2020. – Доступ из локальной сети Науч. б–ки Том. гос. ун–та.

22. Постановление Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 29 апр. 2010 г. № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (с изменениями и дополнениями). // КонсультантПлюс : справ.правовая система. – Электрон.дан. – М., 2020. – Доступ из локальной сети Науч. б–ки Том. гос. ун–та.

23. О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации [Электронный ресурс] : Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23 июня 2015 г. № 25 // КонсультантПлюс : справ.правовая система. – Версия Проф. – Электрон.дан. – М., 2020. – Доступ из локальной сети Науч. б–ки Том. гос. ун–та.

24. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 1 (2016) [Электронный ресурс] : утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 30 нояб. 2016 г. // КонсультантПлюс : справ.правовая система. – Версия Проф. – Электрон.дан. – М., 2020. – Доступ из локальной сети Науч. б–ки Том. гос. ун–та.

25. Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 03 окт. 2001 г. № Ф04/3018-478/А75-2001 по делу № А75-2505-Г/99-97-Г/00-18-Г/01 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс : справ.правовая система. – Версия Проф. – Электрон.дан. – М., 2020. – Доступ из локальной сети Науч. б–ки Том. гос. ун–та.

26. Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 30 сент. 2002 г. по делу № А29-1380/02-2Э [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс : справ.правовая система. – Версия Проф. – Электрон.дан. – М., 2020. – Доступ из локальной сети Науч. б–ки Том. гос. ун–та.

27. Постановление ФАС Уральского округа от 07 нояб. 2007 г. № Ф09-8245/07-С6 по делу № А60-16434/05 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс : справ.правовая система. – Версия Проф. – Электрон.дан. – М., 2020. – Доступ из локальной сети Науч. б–ки Том. гос. ун–та.

28. Постановление ФАС Поволжского округа от 17 дек. 2007 г. № А06-1527/07 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс : справ.правовая система. – Версия Проф. – Электрон.дан. – М., 2020. – Доступ из локальной сети Науч. б–ки Том. гос. ун–та.

29. Постановление ФАС Московского округа от 30 июня 2008 г. № КГ–А40/4518–08–1,2 по делу № А40–49509/07–63–401 [Электронный ресурс] //

КонсультантПлюс : справ.правовая система. – Версия Проф. – Электрон.дан. – М., 2020. – Доступ из локальной сети Науч. б–ки Том. гос. ун–та.

30. Определение Высшего арбитражного суда Российской Федерации от 9 сент. 2008 г. № 8985/08 по делу № А55–16774/2007 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс : справ.правовая система. – Версия Проф. – Электрон.дан. – М., 2020. – Доступ из локальной сети Науч. б–ки Том. гос. ун–та.

31. Постановление Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 31 янв. 2011 г. по делу № А05–9845/2010 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс : справ.правовая система. – Версия Проф. – Электрон.дан. – М., 2020. – Доступ из локальной сети Науч. б–ки Том. гос. ун–та.

32. Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы общества с ограниченной ответственностью «Кирпичный» и гражданина Халенкова Артура Васильевича на нарушение конституционных прав и свобод частью четвертой статьи 7 Закона Российской Федерации «О недрах» [Электронный ресурс] : Определение Конституционного Суда РФ от 24.06.2014 г. № 1314–О // КонсультантПлюс : справ.правовая система. – Версия Проф. – Электрон.дан. – М., 2020. – Доступ из локальной сети Науч. б–ки Том. гос. ун–та.

33. Постановление Конституционного Суда РФ от 4 июня 2015 г. №13–П [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс : справ.правовая система. – Электрон.дан. – М., 2020. – Доступ из локальной сети Науч. б–ки Том. гос. ун–та.

34. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 30 сент. 2015 г. № 303–ЭС15–5520 по делу № А51–12453/2014 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс : справ.правовая система. – Версия Проф. – Электрон.дан. – М., 2020. – Доступ из локальной сети Науч. б–ки Том. гос. ун–та.

35. Определение коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 19 июля 2016 г. № 18–КГ16–61 [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс

: справ.правовая система. – Версия Проф. – Электрон.дан. – М., 2020. – Доступ из локальной сети Науч. б–ки Том. гос. ун–та.

36. О временном Положении о порядке реализации объектов незавершенного строительства [Электронный ресурс] : Письмо ГТК РФ от 27 мая 1994 г. № 09–07/5866 // КонсультантПлюс : справ.правовая система. – Версия Проф. – Электрон.дан. – М., 2020. – Доступ из локальной сети Науч. б–ки Том. гос. ун–та. – Утратил силу.

37. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним [Электронный ресурс] : федер. закон от 21 июля 1997 г. № 122–ФЗ : (ред. от 03.07.2016 г.) // // КонсультантПлюс : справ.правовая система. – Версия Проф. – Электрон.дан. – М., 2020. – Доступ из локальной сети Науч. б–ки Том. гос. ун–та. – Утратил силу.

38. Аксюк И.В. Недвижимость в законодательстве России: понятие, основания и способы возникновения права собственности на нее: автореф. дис. ... канд. юрид. наук / И.В. Аксюк. – Ростов–на–Дону, 2007. – 31 с.

39. Алексеев А.В. Является ли самостоятельность в обороте критерием отнесения имущества к недвижимому? // Закон. – 2015. – № 9. С. 158–163.

40. Анисимов А.П. Гражданское право России. Общая часть: учебник / А.П. Анисимов, С.А. Чаркин [под ред. А.Я. Рыженкова]. – 4–е изд., перераб. и доп. – М.: Изд–во Юрайт, 2018. – 394 с.

41. Анисимов, А. П. Некоторые вопросы теории земельного права в свете нового Земельного кодекса РФ // Новая правовая мысль. – 2002. – № 1. – С.28–29.

42. Белов В.А. Гражданское право в 2 т. Том 1. Общая часть: учебник / В.А. Белов. – М.: Издательство Юрайт, 2018. – 451 с.

43. Белугин Ю.Н. Понятие недвижимого имущества и правовой режим его объектов в российском праве // Материалы IV Ежегодных международных научно–практических чтений Ставропольского института кооперации, 2018. – С. 122–124.

44. Болтанова Е.С. Договор купли-продажи недвижимости (общие положения) : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. / Е.С. Болтанова. – Томск, 2001. – 23 с.

45. Брагинский М. И., Витрянский В. В Договорное право. Договоры о передаче имущества [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс : справ.правовая система. – Версия Проф. – Электрон.дан. – М., 2020. – Доступ из локальной сети Науч. б-ки Том. гос. ун-та.

46. Быданов А.В. Вопросы определения понятия недвижимого имущества // Студенческая наука и XXI век, 2017. – № 14. – С. 463–465.

47. Валеев Р.А. Правовой режим объекта незавершенного строительства: дис. ... канд. юрид. наук. / Р.А. Валеев. – Уфа, 2007. – 199 с.

48. Васюта Д.В. Понятие здания и сооружения как объектов недвижимости // Вестник Омского ун-та. Серия: право. – 2013. – № 2(35). – С. 121–126.

49. Виноградов П.Н. Правовое регулирование природной и рукотворной недвижимости: автореф. дис. ... канд. юрид. наук / П.Н. Виноградов. – М., 2008. – 12 с.

50. Войнова Е. П. Соотношение понятий «земля» и «земельный участок» в России и Украине // Молодой ученый. – 2018. – №48.

51. Гонгало Б.М. Жилые и нежилые помещения – объекты недвижимости // Российское право: образование, практика, наука. – 2009. – № 9 (62). – С. 26–30.

52. Гонгало Б.М. Учение об обеспечении обязательств: вопросы теории и практики / Б.М. Гонгало. – М.: Статут, 2004.

53. Горохов К. Д. Правовое регулирование установления и изменения границ участков недр // Имущественные отношения в РФ. – 2015. – №11 (170). – С. 35–44.

54. Гришаев С.П. Вещи как объекты гражданских прав: изменение правового регулирования // Хозяйство и право. – 2014. – № 4. – С. 57.

55. Духно Н.А. Теория транспортного права : монография / Н. А. Духно, В.М. Корякин. — М.: Юрлитинформ, 2016. — 288 с.
56. Егоров А.П. Воздушное судно как объект гражданского права: некоторые проблемы правового регулирования // Транспортное право и безопасность, 2018. — № 4(28). — С. 64–71.
57. Ёрш А.В. Аренда зданий и иных сооружений: дис. ... канд. юрид. наук. / А.В. Ерш. — М., 2003. — 207 с.
58. Зенин И.А. Гражданское право. Общая часть: учебник / И.А. Зенин. — 18-е изд., перераб. и доп. — М.: Изд-во Юрайт, 2017. — 433 с.
59. Ивакин В.Н. Гражданское право. Особенная часть: учебное пособие / В.Н. Ивакин. — 7-е изд., перераб. и доп. — М.: Издательство Юрайт, 2018. — 291 с.
60. Камынина Н.Р. Понятие и проблемы управления недвижимым имуществом организации // Генезис научных воззрений в контексте парадигмы устойчивого развития, 2018. — С. 233–234.
61. Кондра Н.В. Сравнительно-правовое исследование понятия "недвижимое имущество" // Актуальные проблемы российской правовой политики, 2017. — С. 115–120.
62. Конюх Е. А. Возмещение вреда, причиненного земельными правонарушениями: гражданско-правовой аспект: дис.... канд. юрид. наук. / Е.А. Конюх. — Омск, 2003. — 182 с.
63. Краснов, Н. И. Новое советское лесное законодательство // Советское государство и право. — 1978. — № 7. — С.37–46.
64. Кроз В.М., Колесова О.Н. Земля и земельный участок как объекты правоотношений // Вопросы экономики и права. — 2015. — № 79. — С.31–36.
65. Круглова О. Б. Правовое регулирование договора аренды нежилых зданий, сооружений в предпринимательской сфере :дис. ... канд. юрид. наук. / О.Б. Круглова. — Самара, 2002. — 198 с.

66. Кузьмина И. Д. Правовой режим зданий и сооружений как объектов недвижимости :автореф. дис. ... д-ра юрид. наук. / И.Д. Кузьмина. – Томск, 2004. – 44 с.

67. Лебеденко Ю.В. Проблемы определения понятия "недвижимое имущество" // Правовые вопросы недвижимости, 2017. – № 1. – С. 11–14.

68. Логинова Т.С. Понятие и отличительные особенности недвижимого имущества // Научно–методический электронный журнал Концепт. – 2017. – № 517. – С. 14–17.

69. Майорова Л.А. Недвижимая вещь *de jure* как объект гражданского права в России: особенности правового режима :автореф. дис. ... канд. юрид. наук. / Л.А. Майорова – Иркутск, 2012 – 31 с.

70. Майорова Л. А. Проблема дефиниции недвижимых вещей в силу закона // Бюллетень нотариальной практики. – 2008. – № 4.

71. Мандрюков А.В. О государственном кадастровом учете и государственной регистрации машиномест // Строительство: бухгалтерский учет и налогообложение. – 2015. – №8. – С. 76–77.

72. Мещерякова М. Е. Договор аренды зданий и сооружений в гражданском праве Российской Федерации :дис. ... канд. юрид. наук. / М.Е. Мещерякова. – Владикавказ, 2007. – 184 с.

73. Некрестьянов Д.С. Гражданско–правовое регулирование оборота объектов незавершенного строительства: дис. ... канд. юрид. наук. / Д.С. Некрестьянов. – Спб, 2005. – 225 с.

74. Оганова А.М. Проблемы определения понятия "недвижимость" и "недвижимое имущество" // Вестник современных исследований, 2018. – № 4.1 (19). – С. 383–385.

75. Патютко Д.Ю. Объект незавершенного строительства как гражданско–правовая категория :автореф. дис. ... канд. юрид. наук. / Д.Ю. Патютко. – М., 2011. – 25 с.

76. Рожков П.Д. Машино–место как объект недвижимости: проблемы теории и практики // Новеллы права и политики 2017 : материалы Междунар.

научно–практической конф. Гатчина, 01. Дек. 2017г. – Гатчина, 2018. – С. 177–180.

77. Свечникова И.В. Гражданское право. Практикум: учебное пособие / И.В. Свечникова, Т.В. Величко. – М.: Изд-во Юрайт, 2018. – 336 с.

78. Симаев Д.Р. Правовой режим воздушных судов как объектов недвижимости :дис. ... канд. юрид. наук. / Д.Р. Симаев. – М., 2010. – 178 с.

79. Словарь Ожегова. [Электронный ресурс] // Электрон.дан. – 2005–2020. – URL: https://gufo.me/dict/orthography_lopatin/%D1%80%D0%B5%D0%B7%D1%83%D0%BB%D1%8C%D1%82%D0%B0%D1%82 (дата обращения: 27.02.2020).

80. Стародумова С. Ю. Понятие недвижимости в гражданском праве // Юридический мир. – 2015. – № 5. – С. 42–45.

81. Тезалов А.И., Махотлова М.Ш. Понятие недвижимого имущества // Форум молодых ученых, 2018. – № 10 (26). – С. 1152–1156.

82. Теряева Н.Ю. Понятие недвижимого имущества и особенности его определения // Вопросы экономики и управления, 2018. – № 1 (12). – С. 1–4.

83. Тотченко Д.А. Понятие «земельный участок» и его соотношение со схожими терминами // Журнал российского права. Том 4. – 2016. – № 11. – С. 152–159.

84. Точиев М.Б., Точиева Л.К. Понятие и признаки недвижимого имущества // Вестник современной науки, 2016. – № 8 (20). – С. 51–57.

85. Трубачев Е.О. Нежилые помещения как объекты недвижимости (гражданско–правовой аспект) :автореф. дис. ... канд. юрид. наук. / Е.О. Трубачев. – Томск., 2009. – 31 с.

86. Хаскельберг Б.Л. Индивидуальное и родовое в гражданском праве / Б.Л. Хаскельберг, В.В. Ровный. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Статут, 2004.

87. Хрупалов В.А. О некоторых особенностях и проблемах государственной системы регистрации прав на недвижимое имущество в РФ // Актуальные вопросы развития юридической науки и практики в современных условиях, 2017. – С. 456–458.

88. Цуканова Е.Ю., Придатко Е.А. Машино–место как новый объект недвижимости в гражданском праве российской федерации // Правовая политика и правовая жизнь. – 2017. – №1. – С 73–77.

89. Чаплин Н. Ю. Понятие и особенности земельного участка как объекта гражданских прав // Журнал российского права. – 2018. – № 8. – С. 155–161.

90. Что является объектом незавершенного строительства [Электронный ресурс] // Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии. Электрон.дан. М., 2020. URL: <https://rosreestr.ru/site/press/news/chto-yavlyaetsya-obektom-nezavershennogo-stroitelstva/?contrast=N> (дата обращения: 03.03.2020).

91. Шаблова Е.Г. Гражданское право. Общая часть: учебное пособие / Е.Г. Шаблова, О.В. Жевняк. – М.: Изд–во Юрайт, 2018. – 135 с.

92. Шершеневич Г.Ф. Наука гражданского права в России / Г.Ф. Шершеневич. – М.: Изд–во Юрайт, 2018. – 206 с.

93. Ягунова Е.Е. Родовая усадьба как единый недвижимый комплекс и объект гражданских прав :автореф. дис. ... канд. юрид. наук / Е.Е. Ягунова. – М., 2017. – 32 с.

94. Ярков А.А. К вопросу о понятиях «здание» и «сооружение» // Международный журнал гуманитарных и естественных наук. – 2016. – № 1–8. – С 70–73.

Отчет о проверке на заимствования №1



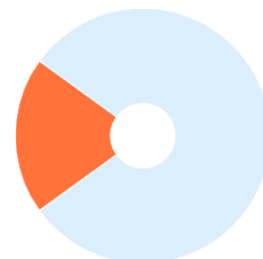
Автор: Иванович Дарья zeralinka@sibmail.com / ID: 1895199
Проверяющий: Иванович Дарья (zeralinka@sibmail.com / ID: 1895199)
Отчет предоставлен сервисом «Антиплагиат»- <http://users.antiplagiat.ru>

ИНФОРМАЦИЯ О ДОКУМЕНТЕ

№ документа: 24
Начало загрузки: 23.06.2020 04:05:21
Длительность загрузки: 00:00:02
Имя исходного файла: попытка 4 .pdf
Название документа: попытка 4
Размер текста: 1 кБ
Символов в тексте: 96490
Слов в тексте: 11922
Число предложений: 1036

ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОТЧЕТЕ

Последний готовый отчет (ред.)
Начало проверки: 23.06.2020 04:05:24
Длительность проверки: 00:00:07
Комментарии: не указано
Модули поиска: Модуль поиска Интернет



ЗАИМСТВОВАНИЯ

19,65%

САМОЦИТИРОВАНИЯ

0%

ЦИТИРОВАНИЯ

0%

ОРИГИНАЛЬНОСТЬ

80,35%

Заимствования — доля всех найденных текстовых пересечений, за исключением тех, которые система отнесла к цитированиям, по отношению к общему объему документа.
Самоцитирования — доля фрагментов текста проверяемого документа, совпадающий или почти совпадающий с фрагментом текста источника, автором или соавтором которого является автор проверяемого документа, по отношению к общему объему документа.

Цитирования — доля текстовых пересечений, которые не являются авторскими, но система посчитала их использование корректным, по отношению к общему объему документа. Сюда относятся оформленные по ГОСТу цитаты; общепотребительные выражения; фрагменты текста, найденные в источниках из коллекций нормативно-правовой документации.

Текстовое пересечение — фрагмент текста проверяемого документа, совпадающий или почти совпадающий с фрагментом текста источника.

Источник — документ, проиндексированный в системе и содержащийся в модуле поиска, по которому проводится проверка.

Оригинальность — доля фрагментов текста проверяемого документа, не обнаруженных ни в одном источнике, по которым шла проверка, по отношению к общему объему документа.

Заимствования, самоцитирования, цитирования и оригинальность являются отдельными показателями и в сумме дают 100%, что соответствует всему тексту проверяемого документа.

Обращаем Ваше внимание, что система находит текстовые пересечения проверяемого документа с проиндексированными в системе текстовыми источниками. При этом система является вспомогательным инструментом, определение корректности и правомерности заимствований или цитирований, а также авторства текстовых фрагментов проверяемого документа остается в компетенции проверяющего.

№	Доля в отчете	Доля в тексте	Источник	Ссылка	Актуален на	Модуль поиска	Блоков в отчете	Блоков в тексте
[01]	2,25%	4,32%	ВЫПУСК В ФОРМАТЕ PDF (1/3)	http://voennoepravo.ru	03 Ноя 2018	Модуль поиска Интернет	13	28
[02]	0,08%	4,14%	Степанов С.А. Недвижимое ...	http://studmed.ru	31 Авг 2018	Модуль поиска Интернет	2	39
[03]	2,63%	3,89%	Недвижимость (статьи и отв...	http://legascom.ru	28 Апр 2019	Модуль поиска Интернет	23	35

Еще источников: 17
Еще заимствований: 14,68%