

Свободная трибуна



Николай Дмитриевич Егоров

профессор кафедры гражданского права СПбГУ,
старший партнер Санкт-Петербургского адвокатского
бюро «Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры»,
доктор юридических наук

В работе предпринята попытка обосновать критерий разграничения движимых и недвижимых вещей по их естественным свойствам. При этом обосновывается вывод, что объекты «недвижимости по природе» и объекты «недвижимости в силу закона» обладают общим для них признаком, причинно обусловившим специфику их правового режима, в частности необходимость государственной регистрации вещных прав на эти объекты. Таким признаком является невозможность перемещения вещи в гражданском обороте из владения одного лица во владение другого без утраты ею первоначального назначения.

Ключевые слова: движимые вещи; недвижимые вещи; «недвижимость по природе»; «недвижимость по закону»; вещи, неподвижные по отношению к участникам гражданского оборота

Проблемы разграничения движимых и недвижимых вещей в гражданском праве

Деление вещей на движимые и недвижимые оказывает наиболее заметное влияние на характер правового регулирования их гражданского оборота. В.И. Синайский отмечал, что «среди деления вещей, или имуществ, главное место по своему значению в гражданском обороте занимает, бесспорно, деление их на недвижимые и движимые»¹. Вместе с тем, хотя еще в Древнем Риме различали движимые и недвижимые вещи, до сих пор цивилистам так и не удалось выявить четкий критерий их

¹ Синайский В.И. Русское гражданское право. М., 2002. С. 126. См. также: Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. Т. 1. М., 2005. С. 169; Пободоносцев К.П. Курс гражданского права. Ч. 1. М., 2002. С. 88.

разграничения. В настоящей статье предпринята еще одна попытка внести вклад в решение этой проблемы.

Мнения ученых разделились уже по вопросу о том, что является причиной существования таких категорий, как движимое и недвижимое имущество²: право наделяет вещи свойствами движимости и недвижимости или объективно существующие свойства самих вещей обуславливают существование таких понятий, как движимое и недвижимое имущество, с учетом которых право устанавливает для них разные правовые режимы?

По мнению сторонников юридической концепции, «недвижимость (как и движимое имущество) представляет собой юридическую, а не физическую (техническую) категорию»³. «Недвижимость — категория юридическая, а не физическая, и главное ее свойство — не физическая «неотрывность» от земли, а юридически необходимая государственная регистрация правового режима соответствующей вещи (ст. 131 ГК)»⁴. «До момента государственной регистрации... вновь создаваемые объекты не приобретают юридического режима недвижимости, следовательно, рассматриваются законом как движимости»⁵.

Сторонники же противоположной (физической) концепции исходят из того, что «не право порождает недвижимую вещь, а недвижимость, признанная таковой в силу природных свойств... требует регистрации права на нее»⁶.

² Понятия «недвижимость», «недвижимая вещь» и «недвижимое имущество» употребляются в данной статье как тождественные, которыми охватываются только телесные вещи. См.: Суханов Е.А. О понятии недвижимости и его влиянии на иные гражданско-правовые категории // Вестник гражданского права. 2008. № 4. С. 6–7.

³ Гражданское право. Т. 1 / под ред. Е.А. Суханова. 3-е изд. М., 2004. С. 403 (автор главы — Е.А. Суханов).

⁴ Суханов Е.А. Указ. соч. С. 10.

⁵ Комментарий части первой Гражданского кодекса Российской Федерации для предпринимателей. М., 1995. С. 241 (автор главы — Е.А. Суханов). См. также: Козырь О.М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе // Гражданский кодекс России: проблемы, теория, практика / отв. ред. А.Л. Маковский. М., 1998. С. 276; Кротов М.В. Вопросы государственной регистрации прав на морские суда // Юридическая практика: информационный бюллетень центра права специального юридического факультета СПбГУ. 1999. № 4 (9). С. 103; Ломидзе О.Г. Комментарий к Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». М., 1999. С. 8; Бабкин С.А. Основные начала организации оборота недвижимости. М., 2001. С. 28; Скловский К.И. Применение гражданского законодательства о собственности и владении. Практические вопросы. М., 2001. С. 129; Петров Д.В. Управление имуществом. Актуальные вопросы арбитражной практики КУГИ Санкт-Петербурга. СПб., 2003. С. 92.

⁶ Степанов С.А. Недвижимое имущество в гражданском праве. М., 2004. С. 29. См. также: Витрянский В.В. Договор купли-продажи и его отдельные виды. М., 1999. С. 238–242; Романов О. Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с недвижимым имуществом: некоторые проблемы правоприменения // Хозяйство и право. 1998. С. 71; Болтанова Е.С. Понятие и правовой режим недвижимости // Журнал российского права. 1999. № 5/6. С. 81; Хаскельберг Б.Л., Ровный В.В. Индивидуальное и родовое в гражданском праве. Иркутск, 2001. С. 40–41; Постатейный комментарий к Федеральному закону «О регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» / под общ. ред. П.В. Крашенинникова. М., 2001. С. 15–16 (автор главы — Б.М. Гонгалло); Петров Е.Ю. Понятие, признаки и виды недвижимости // Цивилистические записки: межвузовский сб. науч. тр. Вып. 2. М., 2002. С. 183; Скворцов О.Ю. Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте. М., 2006. С. 62–68; Тужилова-Орданская Е.М. Понятие и особенности недвижимости как объекта прав по гражданскому кодексу РФ // Журнал российского права. 2004. № 6. С. 94; Некрестянов Д.С. Понятие недвижимости // Арбитражные споры. 2006. № 1. С. 157; Гришаев С. Понятие и виды недвижимого имущества // Хозяйство и право. 2006. № 12. С. 102; Алексеев В.А. О понятии недвижимого имущества // Закон и право. 2006. № 1. С. 68; Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 1. Постатейный комментарий / под ред. П.В. Крашенинникова. М., 2011. С. 488 (автор комментария ст. 130 ГК РФ — Б.М. Гонгалло).

Юридическая концепция недвижимости весьма комфортна для ученых, поскольку предельно упрощает решение проблемы определения недвижимого имущества. Для этого достаточно заглянуть в закон и узнать, на какие вещи законодатель установил правовой режим недвижимого имущества. Однако эта концепция ставит в крайне затруднительное положение законодателя, которому необходимо без каких-либо ориентиров и критериев, выявленных цивилистической наукой, решать, какие вещи следует наделять юридическим признаком недвижимости. Вместе с тем сторонники юридической концепции при определении круга объектов недвижимости также ориентируются на природные свойства вещей, что значительно сближает позиции сторон в этом споре. Так, Е.А. Суханов допускает возможность использования природных свойств вещей для отнесения их к недвижимости: «...понятие и содержание категории «недвижимость» в решающей мере определяются правовым режимом соответствующих объектов, установленным тем или иным порядком, а вовсе или, во всяком случае, *не только их природными, естественно-физическими характеристиками и свойствами* (выделено нами. — *Н.Е.*)»⁷.

Подобное обращение к физическим, объективным свойствам вещей неизбежно, так как позволяет ответить на вопрос о том, на какие же вещи необходимо устанавливать правовой режим недвижимости. Поэтому следует поддержать разработчиков Концепции развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе в том, что нет оснований вводить в определение недвижимой вещи такой дополнительный признак, как обязательность (подверженность) ее государственной регистрации. Требования государственной регистрации недвижимости есть следствие объективно присущих этой категории вещей признаков, а не один из таких признаков⁸.

Таким образом, критерий разграничения движимых и недвижимых вещей необходимо искать в их природных свойствах, а не в признаках, привнесенных правом. Однако обнаружить общее свойство всех недвижимых вещей непросто. И сделанные в этом направлении шаги вряд ли можно признать успешными.

В частности, в качестве такого признака предлагается рассматривать высокую стоимость недвижимого имущества⁹. В таком случае к недвижимому имуществу

⁷ Суханов Е.А. Указ. соч. С. 11–12. См. также: Козырь О.М. Указ. соч. С. 290. На детерминированность юридической конструкции недвижимого имущества теми свойствами, которые присущи предметам материального мира, обращает внимание М.А. Дмитриев (см.: Дмитриев М.А. Комплексы недвижимого имущества как объекты гражданских прав: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Екатеринбург, 2011. С. 11).

⁸ Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе / под общ. ред. В.В. Витрянского, О.М. Козырь, А.А. Маковской. М., 2004. С. 8.

⁹ Гражданское право. Ч. 1 / под ред. Т.И. Илларионовой, Б.М. Гонгало, В.А. Плетнева. М., 1998. С. 146 (автор главы — А.А. Евстифеев); Гражданское право России. Ч. 1 / под ред. З.И. Цыбуленко. М., 1998. С. 139 (автор главы — В.А. Пантелеенко); Рукас Н. Понятие недвижимости и особенности правового режима недвижимости в законодательстве Российской Федерации // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. 1999. № 1. С. 41; Вербицкий Д. Понятие недвижимого имущества (недвижимости) в законодательстве Республики Беларусь // Юстиция Беларуси. 2001. № 2. С. 8; Гражданское право Т. 1 / под ред. А.П. Сергеева. М., 2008. С. 377 (автор главы — А.П. Сергеев). В литературе справедливо обращается внимание на относительный и оценочный характер этого критерия (см., напр.: Корецкий А.Д. О понятии недвижимого имущества в теории гражданского права и правоприменительной деятельности арбитражных судов // Российское правосудие. 2008. № 5. С. 52–53).

следовало бы отнести пакеты документарных ценных бумаг, крупные бриллианты и другие драгоценные камни и металлы, а также все другие вещи, чья стоимость превышает стоимость большинства объектов, неразрывно связанных с землей. В настоящее время американская корпорация *Intel* строит фабрику по выпуску чипов стоимостью 5 млрд долл. США каждый¹⁰. Немногие земельные участки и здания столько стоят. Однако вряд ли эти микрочипы нужно причислять к недвижимым вещам.

Сомнительным представляется и такой признак, как общественная и экономическая важность, значение объектов недвижимости в гражданском обороте¹¹. Еще в 1907 г. В.Б. Ельяшевич писал, что «в настоящее время, когда на бирже ежедневно совершается в простейших формах перемещение миллионных ценностей, когда путем передачи акций передаются из рук в руки колоссальные предприятия, говорить о преимущественном значении оборота с недвижимостями не приходится»¹². Если учесть, что в наше время, когда состояние экономики наиболее развитых стран оценивается степенью активности инвесторов на фондовом рынке и стоимостью акций наиболее крупных производителей («голубых фишек»), их ростом и падением, значение аргумента, приведенного В.Б. Ельяшевичем, усиливается многократно. Гораздо более важными для общества по сравнению с прочно связанными с землей зданиями и сооружениями являются средства электронно-вычислительной техники, от бесперебойной работы которых полностью зависят экономика развитых стран и жизнедеятельность их населения. К тому же критерий общественной значимости и важности объектов недвижимости страдает известной неопределенностью, в связи с чем его нельзя признать научно безупречным.

Г.С. Васильев для разграничения движимого и недвижимого имущества предлагает использовать критерий назначения вещей. «Недвижимыми должны считаться те объекты, которые предназначены для использования в строго определенном месте. Если назначение объекта предполагает его перемещение, вещь следует считать движимой»¹³.

При всей четкости и выверенности этого критерия его не всегда можно успешно применить. Например, морские суда, которые Г.С. Васильев относит к недвижимому имуществу, могут использоваться по назначению не только в строго определенном месте, но и в любой точке Мирового океана. Если же рассматривать Мировой океан как строго определенное место, то таким же строго определенным

¹⁰ *Ведомости*. 2011. 22 февр. С. 7.

¹¹ Эта позиция представлена в трудах многих авторов. См., напр.: Шершеневич Г.Ф. *Учебник русского гражданского права*. Т. 1. С. 239; *Гражданское право России*. Ч. 1 / под ред. З.И. Цыбуленко. М., 1998. С. 139; Козлова И.В. *Понятие недвижимости и вопросы регистрации прав на недвижимость в законодательстве Российской Федерации* // *Правоведение*. 1998. № 2. С. 156; *Гражданское право*. Ч. 1 / под ред. А.Г. Калпина и А.И. Масляева. М., 2002. С. 135 (автор главы — М.В. Антокольская); Захарова А.Е. *Понятие недвижимости по российскому гражданскому праву* // *Объекты гражданского оборота*. М., 2007. С. 416; Степанов С.А. *Недвижимое имущество в гражданском праве*. С. 53–56; *Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 1. Постатейный комментарий* / под ред. П.В. Крашенинникова. С. 494 (автор комментария — Б.М. Гонгало).

¹² *Ельяшевич В.Б. Очерк развития современных систем вотчинного оборота на Западе*. СПб., 1907. С. 8.

¹³ *Васильев Г.С. Движимые вещи* // *Объекты гражданского оборота* / отв. ред. М.А. Рожкова. М., 2007. С. 299.

местом следует признать и всю земную поверхность, так как по площади она уступает Мировому океану.

К тому же Г.С. Васильев при характеристике недвижимых вещей вынужден прибегать к дополнительным признакам: «...недвижимостью должны признаваться вещи, имеющие большую экономическую ценность и длительные сроки использования»¹⁴. Последнее ведет к нарушению принципа единства классификационного критерия, лежащего в основе деления вещей на движимые и недвижимые.

Предлагаются и другие, порой курьезные критерии деления имущества на движимое и недвижимое. Например, в зависимости «от степени общественной опасности деяния, посягающего на то или иное имущество»¹⁵.

Л. Наумова разработала целую систему критериев, позволяющую отделить недвижимое имущество от движимого¹⁶. Между тем однородные вещи, к которым относятся и объекты недвижимости, характеризуются только одним родовым признаком, а не совокупностью различных свойств. Именно поэтому в основе классификации вещей на движимые и недвижимые должен лежать единый критерий, а его отсутствие является главным недостатком существующих определений недвижимости¹⁷.

В силу этого представляются неубедительными попытки обосновать включение в перечень недвижимости объектов, характеризующихся различными, порой противоположными свойствами. Так, по мнению Ю.В. Петровицовой, первую категорию объектов «недвижимости по природе» составляют природные объекты (земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты). Во вторую категорию входят объекты, прочно связанные с землей (леса, многолетние насаждения, здания, сооружения). При этом относимость зданий и сооружений к недвижимым вещам по их природе должна определяться не невозможностью их перемещения без ущерба назначению, а тем, что функционально они могут служить своему назначению при условии соединения с каким-либо земельным участком.

Объектам «недвижимости в силу закона» (воздушным и морским судам, судам внутреннего плавания, космическим объектам) предоставлен правовой статус недвижимости в силу того, что они обладают большой двигательной силой. Делается это, чтобы создать гарантию безопасности использования данных объектов для общества в целом и его граждан в частности¹⁸.

¹⁴ Васильев Г.С. Указ. соч. С. 298.

¹⁵ Иващенко С.Б. Движимое и недвижимое имущество, критерии разграничения // Вопросы совершенствования правоохранительной деятельности органов внутренних дел. Ч. I. М., 1997. С. 103. Критику указанной позиции см.: Тужилова-Орданская Е.М. Указ. соч. С. 89–90.

¹⁶ Наумова Л. Критерии классификации недвижимого имущества // ЭЖ-Юрист. 2005. № 4 (СПС КонсультантПлюс). Аналогичную позицию см.: Смышляев Д.В. Особенности правового положения объекта незавершенного строительства // Актуальные проблемы гражданского права. М., 2000. С. 81; Некрестьянов Д.С. Указ. соч. С. 165–170.

¹⁷ Некрестьянов Д.С. Указ. соч. С. 162.

¹⁸ Гражданское право. Ч. 1 / отв. ред. В.П. Мозолин и А.И. Масляев. М., 2003. С. 212–214.

Если бы государственная регистрация вещных прав и другие особенности правового режима недвижимого имущества действительно гарантировали безопасность использования объектов недвижимости, в перечень указанных объектов следовало бы включить, по крайней мере, все источники повышенной опасности.

Однако в дальнейшем Ю.В. Петровичева обращает внимание на то, что контроль за управлением воздушными и морскими судами, судами внутреннего плавания, космическими объектами проводится непосредственно с земли, что свидетельствует об их связи с землей¹⁹. Но определенной связью с землей характеризуются все объекты гражданского оборота. По всей видимости, для признания объекта недвижимостью недостаточно какой-либо его связи с землей, а требуется определенный характер этой связи. Поэтому рассматриваемую попытку обосновать природное единство всех объектов недвижимости, перечисленных в ст. 130 Гражданского кодекса РФ (далее — ГК РФ), вряд ли можно признать удачной.

И.Ш. Файзулдинов считает, что определяющим признаком, позволяющим отнести объект к «недвижимому имуществу по природе», служит его прочная связь с землей. Для объектов «недвижимости в силу закона» таким признаком являются особые полезные свойства, обуславливающие необходимость более жесткой правовой регламентации возникающих по поводу этих объектов отношений²⁰.

С такой логикой трудно не согласиться, но неизбежно возникает два вопроса: какие конкретно полезные свойства указанных объектов обуславливают необходимость более жесткой правовой регламентации возникающих по поводу них отношений и не обладают ли такими полезными свойствами и объекты «недвижимости по природе»? Не ответив на эти вопросы, невозможно обосновать природное единство всех объектов недвижимости, обозначенных в ст. 130 ГК РФ.

Между тем некоторые исследователи пошли по более простому пути и предлагают разрубить гордиев узел недвижимости следующим образом: «исключить из перечня объектов недвижимого имущества (пункт 1 ст. 130 ГК) воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты»²¹.

Столь кардинальное предложение обусловлено, по-видимому, тем, что его авторы убеждены в тщетности поиска общего признака у таких на первый взгляд разнородных объектов, как «недвижимость по природе» и «недвижимость по закону». Так, по мнению Ю.О. Вербицкой, «космические объекты отнесены к недвижимому имуществу вразрез с элементарными правилами логики: они не связаны с зем-

¹⁹ *Гражданское право. Ч. 1 / отв. ред. В.П. Мозолин и А.И. Масляев. С. 214. См. также: Гришаев С. Указ. соч. С. 103.*

²⁰ *Гражданское право Российской Федерации. Т. 1 / под ред. О.Н. Садикова. М., 2006. С. 154.*

²¹ *Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации; вступ. ст. А.Л. Маковского. М., 2009. С. 34; Швабауэр А.В. Государственная регистрация прав на недвижимость и признаки недвижимости // Закон. 2010. № 8. С. 139; Виноградов П.Н. Понятие недвижимого имущества: исторический очерк и современное состояние // Законодательство. 2008. № 8. С. 22; Некрестьянов Д.С. Указ. соч. С. 158. С.А. Бабкин делает еще более решительный шаг на пути сокращения объектов недвижимости, полагая, что к недвижимости относится только земля; все остальное — это то, что по тем или иным соображениям (в том числе и по природным свойствам) наделено гражданско-правовым режимом недвижимости (см.: Бабкин С.А. Указ. соч. С. 30).*

лей, скорее, наоборот — нельзя представить вещи более подвижные и оторванные от земли, чем космические объекты»²².

О.Ю. Скворцов также не усматривает общего признака у разных видов недвижимости: простое составление трех групп недвижимости, указанных в ст. 130 ГК, не дает возможности выделить общие признаки предметов, в отношении которых установлен правовой режим недвижимости²³. «Таким образом, с точки зрения современного российского законодательства состав недвижимого имущества не является однородным»²⁴. К такому же выводу и на том же основании пришла А.В. Захарова: «...простое сопоставление физических свойств объектов, относимых к недвижимости по российскому гражданскому праву, не позволяет выявить их единой физической сущности»²⁵.

Между тем простое сопоставление физических свойств объектов недвижимости, как, впрочем, и других объектов, никогда не позволяет выявить их сущность. Сущность изучаемого предмета никогда не лежит на поверхности, а скрыта за его внешним проявлением и требует научного исследования. «Если бы форма проявления и сущность вещей непосредственно совпадали, то всякая наука была бы излишня...»²⁶

В литературе неоднократно обращалось внимание на то, что с юридической точки зрения нормы, которым подчиняются морские суда, гораздо ближе к праву поземельному, чем к праву, рассчитанному на движимость²⁷. Правила регистрации вещных прав на морские суда в законодательстве континентальной системы права почти идентичны правилам регистрации прав на недвижимость земельные²⁸. Из этого обстоятельства неизбежно вытекает вывод, что у «недвижимости по закону» должны быть такие физические свойства, которые определяют применение к ним правового режима «недвижимости по природе». Однородный же правовой режим вещей всегда определяется их общими свойствами. Поэтому у «недвижимости по природе» и «недвижимости по закону» должно быть общее (родовое) свойство, обуславливающее общность (однородность) их правового режима.

Если отвлечься от внешних признаков объектов недвижимости, указанных в ст. 130 ГК РФ, и обратить внимание на характер их связи с той средой, в которой они

²² Вербицкая Ю.О. *Космические объекты как объекты гражданского оборота* // *Объекты гражданского оборота*. М., 2007. С. 473.

²³ Скворцов О.Ю. *Указ. соч.* С. 48.

²⁴ Там же. С. 53.

²⁵ Захарова А.Е. *Указ. соч.* С. 417. См. также: Кузьмина И.Д. *Правовой режим зданий и сооружений как объектов недвижимости: автореф. дис. ... д-ра юрид. наук*. Томск, 2004. С. 4.

²⁶ Маркс К., Энгельс Ф. *Соч.* Т. 25, ч. II. 2-е изд. С. 384.

²⁷ Шершеневич Г.Ф. *Курс торгового права*. Т. 3. 4-е изд. СПб., 1909. С. 254–255.

²⁸ Тай М.А. *Значение государственной регистрации прав на морские суда в России и Германии* // *Законодательство*. 2005. № 4. С. 26; Майорова Л.А. *Понятие и правовой режим недвижимости по закону, ее место в системе недвижимости* // *Нотариус*. 2007. № 6. С. 29.

используются по назначению, то обнаружить их общий признак будет несложно. У объектов «недвижимости по природе» усматривается прочная связь с землей²⁹. Этот общий признак предлагается сохранить и при предстоящем совершенствовании гражданского законодательства РФ. При этом отмечается, что неразрывность физической связи объекта с землей следует понимать как условие его использования по назначению, что делает этот признак главным критерием разграничения движимого и недвижимого имущества³⁰.

Между тем аналогичным признаком обладают и объекты «недвижимости по закону». Например, воздушные суда неразрывно связаны с воздушной средой, где они используются по назначению. Их невозможно перенести в другую сферу без несоразмерного ущерба их назначению. Неразрывность связи воздушных судов с воздушной средой также следует понимать как условие их использования по назначению.

Морские суда и суда внутреннего плавания неразрывно связаны с водной средой, где они используются по назначению, и не могут перемещаться в другую среду без несоразмерного ущерба их назначению. Неразрывность физической связи морских судов и судов внутреннего плавания с водной средой необходимо понимать как условие их использования по назначению.

Космические объекты неразрывно связаны с космосом и не могут быть изъяты отсюда без несоразмерного ущерба их назначению. Поэтому и в данном случае неразрывность физической связи космических объектов с космосом следует понимать как условие их использования по назначению.

Таким образом, как «недвижимость по природе», так и «недвижимость по закону» неразрывно связаны с той средой, в которой используются по назначению, и не могут из нее изыматься без несоразмерного ущерба своему назначению³¹. При этом неразрывность физической связи всех объектов недвижимости с обычной для них средой следует понимать как необходимое условие их использования по назначению.

²⁹ *Земельные участки и участки недр как объекты гражданского оборота образуются тогда, когда они сформированы в установленном законом порядке (см.: Швабауэр А.В. Указ. соч. С. 142–143). Не только здания и сооружения, но и земельные участки и участки недр настолько тесно связаны с остальной земной поверхностью, что их перемещение невозможно без несоразмерного ущерба назначению. Несомненно, поверхностный (почвенный) грунт, составляющий земельный участок как объект гражданских прав, можно переместить на новое место, но никакого нового участка при этом создано не будет (см.: Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. 5-е изд. М., 2010. С. 875). Этот грунт можно использовать, например, в оранжерее. Но тогда объектом гражданского оборота будет не земельный участок, который утратит в этом случае свое первоначальное назначение, а плодородная земля, предназначенная для выращивания овощей в оранжерее.*

³⁰ *Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе. С. 7. См. также: проект федерального закона «О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации», разработанный Советом при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства во исполнение Указа Президента РФ от 18.07.2008 № 1108 «О совершенствовании Гражданского кодекса Российской Федерации» (ст. 130; далее — проект закона о внесении изменений в ГК РФ).*

³¹ *См.: Черных А.В. Залог недвижимости в российском праве. М., 1995. С. 58; Абрамова Н.В. К вопросу о понятии недвижимого имущества // Юрист. 2002. № 4. С. 15; Демидкова Е. Понятие и основные признаки объектов недвижимого имущества // Арбитражные споры. 2006. № 1. С. 170.*

Однако этот общий признак недвижимости страдает теми же недостатками, что и законодательно закрепленный критерий прочной связи объекта с землей. В литературе неоднократно отмечалось, что признак неразрывной (прочной) связи объекта недвижимости с землей не позволяет четко отделить недвижимое имущество от движимого³². Предлагается даже исключить его из текста ст. 130 ГК РФ в целях единообразного понимания категории недвижимого имущества³³.

В.Б. Ельяшевич писал: «Однако способность к перемещению надежного критерия нам не дает. Ползучая тундра или сыпучий песок не перестают быть недвижимостью, а современная техника знает способы перемещения грандиозных зданий без повреждения их»³⁴. На это же обстоятельство обращал внимание и Г.Ф. Шершеневич: «...несомненно, строительная техника, позволяющая свободно перемещать многоэтажные дома, способна еще более затруднить и без того не особенно твердые отличия движимости от недвижимости»³⁵. Современный же уровень развития науки и техники позволяет переносить с места на место практически любой объект (мосты, жилые и нежилые здания) без несоразмерного ущерба их назначению³⁶.

Вместе с тем «уже сегодня здания и сооружения в ряде случаев размещаются на воде, а в будущем могут существовать и в космическом пространстве»³⁷.

Неопределенность рассматриваемого критерия проявляется в отношении не только объектов, прочно связанных с землей, но и объектов, неразрывно связанных с другими сферами их использования по назначению. Современные средства позволяют перенести океанский лайнер из водной среды на землю без каких-либо повреждений, а затем спустить его обратно на воду и использовать по назначению. Воздушное судно можно изъять из среды использования по назначению для проведения технического осмотра или ремонта без нанесения несоразмерного ущерба его назначению и т. д.

Недостаточно определенный характер носит и такой критерий, как несоразмерный ущерб назначению объекта³⁸. Действительно, как отграничить соразмерный

³² См., напр.: Синайский В.И. *Русское гражданское право*. М., 2002. С. 127; Абрамова Н.В. *О понятии недвижимого имущества // Закон и право*. 2006. № 1. С. 66; Дорожинская Е.А. *Правовое регулирование сделок с недвижимостью*. Новосибирск, 1999. С. 15–16; Сыродоев Н.А. *Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество // Государство и право*. 1998. № 8. С. 92; Степанов С.А. *Недвижимое имущество в гражданском праве*. С. 25–27; Скворцов О.Ю. *Указ. соч.* С. 53; Козлова И.В. *Понятие недвижимости и вопросы регистрации прав на недвижимость в законодательстве Российской Федерации*. С. 155; Петров Е.Ю. *Понятие, признаки и виды недвижимости*. С. 181; *Постатейный комментарий к Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» / под общ. ред. П.В. Крашенинникова*. С. 14–15 (автор главы — Б.М. Гонгало); Алексеев В.А. *Указ. соч.* С. 66.

³³ Захарова А.Е. *Указ. соч.* С. 413.

³⁴ Ельяшевич В.Б. *Избранные труды о юридических лицах, объектах гражданских правоотношений и организации их оборота*. Т. II. М., 2007. С. 19.

³⁵ Шершеневич Г.Ф. *Учебник русского гражданского права*. Т. I. С. 170.

³⁶ *Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе*. С. 8.

³⁷ *Гражданское право*. Ч. 1 / отв. ред. В.П. Мозолин и А.И. Масляев. С. 214 (автор главы — Ю.В. Петровичева).

³⁸ См., напр.: Петров Д.В. *Указ. соч.* С. 72; Степанов С.А. *Недвижимое имущество в гражданском праве*. С. 39.

ущерб от несоразмерного? Сделать это непросто, поскольку их разграничение опирается на количественную, а не на качественную характеристику ущерба. Поэтому представляется целесообразным вместо указанного использовать другой критерий, основанный на законе перехода количественных изменений в качественное³⁹. В соответствии с этим законом при причинении ущерба объекту недвижимости в нем происходят количественные изменения до тех пор, пока он не утратит своего первоначального назначения. Последнее свидетельствует о том, что в объекте произошло качественное изменение. Поэтому вместо критерия несоразмерного ущерба назначению объекта правильнее использовать критерий утраты объектом первоначального назначения⁴⁰.

Вероятно, таким же образом можно придать прочность и определенность критерию неразрывной связи объекта со средой его использования по назначению. Однако научные исследования в этом направлении представляются малоперспективными. Главный недостаток указанного признака недвижимости не в его шаткости и неопределенности, а в том, что он не объясняет причинную необходимость правового режима недвижимого имущества, в том числе необходимость государственной регистрации вещных прав на недвижимость⁴¹.

Вряд ли можно признать удачным объяснение, предложенное Р. Саватье: стабильность положения недвижимого имущества дает возможность регистрировать его. Именно благодаря неподвижности объекта возможна регистрация правового состояния недвижимости в определенном месте. Ничего подобного нельзя установить для большинства видов движимого имущества. В каком уголке света можно было бы установить для них такую картотеку и где с ней ознакомиться?⁴² Гораздо более обоснованным представляется высказанное по этому вопросу суждение В.Б. Ельашевича: «Еще менее убедительным представляется высказываемое во французской литературе мнение, что основанием выделения недвижимых имуществ является их зафиксированное, определенное положение, возможность сконцентрировать в одном месте все записи, касающиеся сделок относительно их, что совершенно невозможно по отношению к движимым имуществам, легко перемещаемым с места на место. Эти соображения юридической техники объясняют нам *возможность* установления особого режима для недвижимостей, но совсем не объясняют его *необходимости*»⁴³.

³⁹ *Один из основных законов диалектики, действующий во всех процессах развития природы, общества и мышления. См.: Философский словарь. М., 1987. С. 360–361.*

⁴⁰ *См.: Болтанова Е.С. Договор купли-продажи недвижимости (общие положения): автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Томск, 2001. С. 6.*

⁴¹ *Следует поддержать тех авторов, которые предлагают отказаться от государственной регистрации сделок как таковых в случаях, когда она дублирует государственную регистрацию прав. См.: Концепция совершенствования общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации // Вестник ВАС РФ. 2009. № 4. С. 37; проект закона о внесении изменений в ГК РФ (ст. 131).*

⁴² *Саватье Р. Теория обязательств. М., 1972. С. 58. См. также: Петров Е.Ю. Понятие, признаки и виды недвижимости. С. 182; Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть 1. Постатейный комментарий / под ред. П.В. Крашенинникова. С. 489 (автор главы — Б.М. Гонгало).*

⁴³ *Ельашевич В.Б. Избранные труды о юридических лицах, объектах гражданских правоотношений и организации их оборота. С. 294.*

Действительно, почему право собственности и другие вещные права на имущество, неразрывно связанное со средой использования его по назначению, в частности с землей, подлежат государственной регистрации, а вещные права на имущество, не имеющие такой связи, не подлежат? Однозначно ответить на этот вопрос не представляется возможным, так как сама по себе неразрывная связь объекта со средой его использования по назначению не предопределяет необходимости государственной регистрации вещных прав на этот объект.

Между тем в задачу цивилистической науки входит обнаружение не любого общего свойства у объектов недвижимости, а такого общего свойства, которое непосредственно предопределяет особенности их правового режима, в том числе и необходимость государственной регистрации вещных прав на указанные объекты⁴⁴.

Поскольку движимые и недвижимые вещи интересуют нас как объекты гражданского оборота, то и их специфические особенности должны проявляться в сфере гражданского оборота⁴⁵. Сопоставляя движимые и недвижимые вещи с этой точки зрения, К.П. Победоносцев писал: «По природе вещей, владычество человека над движимым гораздо полнее и совершеннее, чем над недвижимым; несравненно удобнее совершать обращение движимых вещей путем их передачи из рук в руки. Владелец недвижимости не может взять ее с собой»⁴⁶.

Традиционно недвижимость воспринимается как вещь неподвижная по отношению к земле. Между тем сущность недвижимых вещей заключается в том, что они остаются неподвижными в отношении участников гражданского оборота (их нельзя взять с собой). Поэтому для разграничения движимого и недвижимого имущества как объектов гражданского оборота выражение «движимые и недвижимые вещи» важно понимать как вещи, подвижные или неподвижные не по отношению к земле, а по отношению к участникам гражданского оборота.

Движимое имущество в гражданском обороте можно перемещать из сферы владения одного лица в сферу владения другого лица без утраты первоначального назначения⁴⁷. Именно это свойство движимой вещи перемещаться (двигаться) из

⁴⁴ Научные исследования характеризуются как «бесконечный процесс углубления познания человеком вещей, явлений, процессов и т. д. от явлений к сущности и от менее глубокой к более глубокой сущности» (Ленин В.И. *Философские тетради*. М., 1947. С. 193).

⁴⁵ С.А. Бабкин правильно связывает недвижимость с особенностями ее гражданского оборота, однако, подменяя причину следствием, полагает, что выделение недвижимости в особое юридическое понятие в настоящее время объясняется особой организацией оборота, а вовсе не особыми ее природными свойствами (Бабкин С.А. *Указ. соч.* С. 28).

⁴⁶ Победоносцев К.П. *Указ. соч.* С. 88.

⁴⁷ Под сферой владения в данном случае понимаются границы, в которых осуществляется господство лица над вещью, когда лицо имеет возможность физически воздействовать на нее, а также воспрепятствовать всякому чуждому воздействию. Подробнее о понятии владения см.: Гримм Д.Д. *Лекции по догме римского права*. М., 2003. С. 212; Мейер Д.И. *Русское гражданское право*. М., 2003. С. 329–341; Покровский И.А. *Основные проблемы гражданского права*. М., 1998. С. 223–235; Шершеневич Г.Ф. *Учебник русского гражданского права*. Т. 1. С. 251–273; Толстой Ю.К. *Понятие права собственности // Проблемы гражданского и административного права*. Л., 1962. С. 149; Коновалов А.В. *Владение и владельческая защита*. СПб., 2001. С. 7–26; Васильев Г.С. *Указ. соч.* С. 19–20; Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации. С. 72–75; Рудоквас А.Д. *Спорные вопросы учения о приобретательной давности*. М., 2011. С. 100–137.

сферы владения одного в сферу владения другого участника гражданского оборота и предопределяет особенности правового режима движимых вещей, в частности упрощенный порядок их гражданского оборота.

Нахождение движимой вещи в сфере владения лица в совокупности с правоустанавливающим документом на нее служит для третьих лиц вполне достаточным знаком, свидетельствующим о том, кто является субъектом права собственности на эту вещь⁴⁸. Поэтому нет необходимости в государственной регистрации права собственности и других вещных прав на движимые вещи. Так, приобретенная в магазине мебель перемещается из сферы владения продавца (торговой организации) в сферу владения покупателя (его жилое помещение). Когда мебель находится в жилом помещении покупателя, при наличии документов, подтверждающих ее приобретение, не остается сомнений, что именно покупателю в настоящее время принадлежит право собственности на нее.

В отличие от движимого, недвижимое имущество в гражданском обороте не перемещается (не двигается) из сферы владения одного в сферу владения другого участника оборота⁴⁹. Оно остается на месте своего использования по назначению, т. е. является неподвижным по отношению к участникам гражданского оборота⁵⁰. Например, при продаже жилого дома последний не перемещается из сферы владения продавца в сферу владения покупателя, а остается на том же земельном участке, на котором был возведен. Поэтому определить субъекта права собственности на недвижимое имущество с помощью такого знака, как физическое владение вещью (как это имеет место в отношении движимого имущества), невозможно или крайне затруднительно ввиду отсутствия субъекта физического владения объектом недвижимости или сложности его установления⁵¹. Это в свою очередь порождает проблемы в гражданском обороте недвижимости.

⁴⁸ Д.И. Мейер со ссылкой на ст. 554 т. X Свода законов Российской империи писал: «...владение движимой вещью дает место предположению права собственности за владельцем» (Мейер Д.И. Указ. соч. С. 330).

⁴⁹ Скорее, наоборот — при продаже недвижимости сфера владения продавца сокращается, так как из нее выбывает проданная недвижимость, а сфера владения покупателя расширяется, распространяя свое действие на приобретенную недвижимость. Поэтому под передачей недвижимости следует понимать не перемещение ее в пространстве, как это имеет место в отношении движимых вещей, а создание таких условий для приобретателя, при которых у него появляется возможность физически воздействовать на вещь и воспрепятствовать всякому чуждому воздействию на нее. Только в этом смысле можно говорить о том, что недвижимая вещь поступила во владение приобретателя. Однако третьим лицам обнаружить такие изменения в сферах владения продавца и покупателя весьма затруднительно.

⁵⁰ На эти особенности движимого и недвижимого имущества обращает внимание А.В. Германов: «...различие в вещах движимых и недвижимых проявляется в отношении передачи владения в том, что вручаются движимые вещи, а недвижимые «вручаются» путем их оставления, самоустранения передающего и прихода на его место принимающего» (Германов А.В. От пользования к владению и вещному праву. М., 2009. С. 383). О том же пишет и В.А. Юшкевич: «Отношение к нам движимости, которое создает фактическое состояние владения, заключается по общему правилу в том, что мы придаем ей известное положение в пространстве относительно себя; наоборот, для того, чтобы создать подобное отношение к себе недвижимости, мы сами должны к ней отправиться...» (Юшкевич В.А. О приобретении владения по римскому праву. М., 1908. С. 52–53).

⁵¹ На сложность определения субъекта, владеющего недвижимостью, довольно часто обращается внимание в литературе. См., напр.: Победоносцев К.П. Указ. соч. С. 307–308; Бабаев А.Б. Система вещных прав. М., 2006. С. 213; Латыев А.Н. Регистрация прав на недвижимое имущество и владение: соотношение понятий и влияние на оборот недвижимости // Объекты гражданского оборота. М., 2007. С. 423; Швабурер А.В. Указ. соч. С. 138.

Римское право для перехода права собственности требовало как для движимостей, так и для недвижимостей передачи вещи из владения одного во владение другого лица. Поэтому переход права собственности на недвижимость мог быть неизвестен третьим лицам. Недобросовестный продавец мог совершать иные сделки с этой недвижимостью. Разумеется, все эти сделки окажутся впоследствии ничтожными, но они оставят после себя массу вреда и разорения⁵².

В Средние века в Европе отсутствие ясных и для всех легко зримых форм установления вещных прав на недвижимость плохо сказывалось прежде всего на поземельном кредите, а в дальнейшем и на всем гражданском обороте недвижимости⁵³. В.Б. Ельяшевич отмечал: «Несколько веков господства римских негласных форм оказались губительными для всего поземельного оборота Западной Европы. Повсеместно мы находим одинаковую картину полного расстройств этого оборота. Никто, приобретая землю в собственность или давая деньги под залог земли, не может быть уверен, что он приобретает от собственника или дает собственнику. Никто не гарантировал, что на приобретаемой им земле не лежат уже ипотеки. Приобретение недвижимого имущества становится при таких условиях азартной игрой... В результате — полный застой в обороте с недвижимыми имуществами, упадок реального кредита, падение цен на землю. Отсюда естественное стремление перестроить поземельный оборот, дать ему новые основания в целях его обеспечения»⁵⁴.

Надежным средством для излечения недостатков оборота стал принцип публичности поземельного оборота. «Установление вещных прав на землю должно совершаться гласно, в публичных формах, быть доступно контролю всех и каждого, — писал В.Б. Ельяшевич. — Достигается это путем занесения всех сделок о переходе прав на недвижимое имущество в особые публичные книги, открытые для всех или по крайней мере для всех заинтересованных лиц. И ведение этих книг государство должно взять в свои руки. Но одной этой формальной стороны публичности недостаточно... необходимо, чтобы книги эти были вполне достоверны. Эта материальная сторона принципа публичности, публичная достоверность (*publica fides*) книги, является естественным выводом из того обстоятельства, что вотчинные книги ведутся государством. Эти два проявления одного и того же начала — формальный принцип публичности сделок и публичная достоверность книг — и ложатся в основу всех новых систем поземельного оборота»⁵⁵.

В научной литературе и законодательстве средства, используемые для придания прочности гражданскому обороту недвижимости, стали называть укреплением вещных прав на недвижимое имущество, под которым понималось «публичное,

⁵² Покровский И.А. *История римского права*. СПб., 1998. С. 368. Эта проблема актуальна и в наше время. Когда в Ленинграде в процессе приватизации начинал формироваться рынок жилых помещений, но еще не была введена система государственной регистрации прав на недвижимое имущество, один гражданин за несколько дней продал разным лицам одну и ту же квартиру 21 раз.

⁵³ Покровский И.А. *Основные проблемы гражданского права*. С. 199–200.

⁵⁴ Ельяшевич В.Б. *Избранные труды о юридических лицах, объектах гражданских правоотношений и организации их оборота*. С. 309–310.

⁵⁵ Там же. С. 310–311.

при посредстве органов общественной власти, гласное утверждение соединения права с известным субъектом»⁵⁶.

Истории известны многие способы укрепления вещных прав⁵⁷. Наибольшее распространение получила государственная регистрация вещных прав на недвижимость. Впервые система регистрации поземельных прав появилась в германском праве Средних веков. В дальнейшем система вотчинной записки в поземельные книги всякого перехода недвижимой собственности и вещных прав нашла отражение в законодательствах почти всех европейских народов⁵⁸. Развитие государственной регистрации поземельных прав сопровождалось выработкой цивилистами понятия владения не как чисто физического господства лица над вещью, а как признаваемой объективным правом власти лица над вещью в силу регистрационной записи (книжное владение)⁵⁹. В результате в отношении недвижимости наряду с повсюду признаваемым владением, понимаемым как физический контроль над вещью, сформировалось понятие книжного, или табулярного, владения, приобретаемого внесением записи в публичные книги⁶⁰.

Это книжное (табулярное) владение нашло нормативное закрепление в Австрийском общем гражданском уложении 1811 г. В мотивах к этому Уложению разъяснялось: «Если в гражданском обществе вещное право должно иметь приоритет перед всеми прочими, то для стабильности оборота необходимо дать ясный отличительный знак, по которому все смогли бы узнать это право. Таким очевидным признаком признается владение — будь то физическое владение, осуществляемое нанесением на вещь отличительных знаков, — либо внесение во все общедоступные публичные книги»⁶¹.

Поэтому, как отмечал К.П. Победоносцев, начиная с Древнего Рима по наши дни в развитых правовых порядках возникновение права собственности у приобретателя связывается с переходом движимой вещи из одной сферы частного обладания в другую. В отношении же недвижимого имущества затруднительно распознать по естественному признаку, что кончилось материальное обладание одного лица и началось обладание другого лица: оттого у всех образованных народов признано было необходимым установить искусственные признаки для удостоверения перехода недвижимой собственности. С этой целью приобретение ее совершалось публично⁶².

⁵⁶ Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. Т. 1. С. 239.

⁵⁷ См.: Мейер Д.И. Указ. соч. С. 287–294; Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. С. 199–201; Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. Т. 1. С. 238–250; Победоносцев К.П. Указ. соч. С. 306–378; Чубаров В.В. Вопросы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Проблемы современного гражданского права / отв. ред. В.Н. Литовкин и В.А. Рахмилович. М., 2000. С. 145–158.

⁵⁸ Победоносцев К.П. Указ. соч. С. 312–313.

⁵⁹ Рудоквас А.Д. Спорные вопросы учения о приобретательной давности. С. 115.

⁶⁰ Там же. С. 117.

⁶¹ Цит. по: Рудоквас А.Д. Спорные вопросы учения о приобретательной давности. С. 117.

⁶² Победоносцев К.П. Указ. соч. С. 307–308. В связи с этим следует поддержать предложение о включении в ГК РФ главы 13 «Понятие и виды владения» (см. проект закона о внесении изменений в ГК РФ). Другое дело, что содержание этой главы далеко от совершенства. См.: Рудоквас А.Д. Владение и владельческая защита в Концепции развития законодательства о вещном праве // Вестник ВАС РФ. 2009. № 5. С. 22–53.

Из изложенного выше следует, что особенности правового режима недвижимых вещей причинно обусловлены таким свойством, как невозможность их перемещения из сферы владения одного в сферу владения другого участника гражданского оборота без утраты первоначального назначения. Правовой же режим движимых вещей формировался под влиянием противоположного признака: возможности их перемещения из сферы владения одного в сферу владения другого участника гражданского оборота без утраты первоначального назначения.

Невозможность перемещения из владения одного во владение другого участника гражданского оборота без утраты первоначального назначения — свойство, присущее не только объектам «недвижимости по природе», но и объектам «недвижимости в силу закона».

Морские суда в гражданском обороте не перемещаются из сферы владения продавца в сферу владения покупателя, а продолжают ходить по морям и океанам⁶³. В противном случае они утрачивают первоначальное назначение: если морское судно разместить на земле и использовать в качестве ресторана, что встречается на практике, оно из транспортного средства превратится в пункт общественного питания.

Точно так же воздушное судно, участвуя в гражданском обороте, не перемещается из владения продавца во владение покупателя, а продолжает использоваться по назначению в воздушном пространстве и обслуживающих его аэропортах. Если же его приобретает музей, оно перемещается в сферу владения покупателя, утрачивая первоначальное назначение и превращаясь из транспортного средства в экспонат, на который не распространяется правовой режим недвижимого имущества.

Проданная недавно на аукционе капсула, которая использовалась для запуска в космос Белки и Стрелки, давно утратила статус космического объекта и превратилась в историческую реликвию, используемую не в космосе, а на земле как движимое имущество. При участии же в гражданском обороте таких находящихся в космосе объектов, как искусственный спутник Земли, последний не перемещается из владения отчуждателя во владение приобретателя, а продолжает вращаться вокруг планеты, подчиняясь правовому режиму недвижимого имущества.

Поскольку морские, речные, воздушные суда, а также космические объекты, участвуя в гражданском обороте, не перемещаются из владения одного лица во владение другого, а остаются в сфере использования по назначению, для третьих лиц крайне затруднительно определить, кому принадлежит право собственности и другие вещные права на указанные объекты. Это в свою очередь порождает такие же проблемы в гражданском обороте объектов «недвижимости в силу закона», которые исторически раньше возникли в отношении объектов «недвижимости по природе». Одинаковые же проблемы должны и решаться

⁶³ При этом может меняться порт приписки морского судна. Однако порт приписки не является сферой владения конкретного участника гражданского оборота, по которой можно определить собственника морского судна.

одинаково. Именно поэтому вещные права на «недвижимость в силу закона», как и вещные права на «недвижимость по природе», подлежат государственной регистрации (ст. 131 ГК РФ), которая позволяет всем желающим точно установить, кому в настоящее время принадлежат вещные права на объекты недвижимости⁶⁴.

Если общий признак всех объектов недвижимости предопределяет необходимость государственной регистрации вещных прав на них, что является основной особенностью их правового режима, то специфика сферы использования недвижимого имущества по назначению обуславливает особенности государственной регистрации вещных прав на отдельные виды недвижимости.

Существует четыре сферы использования недвижимого имущества по назначению: земля, водное, воздушное и космическое пространство. В соответствии с этим выделяют четыре вида недвижимого имущества: 1) земельные участки, участки недр и объекты, прочно связанные с землей; 2) морские суда и суда внутреннего плавания; 3) воздушные суда; 4) космические объекты.

Особенности государственной регистрации вещных прав на объекты недвижимости первого вида отражены в Федеральном законе от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Особенности государственной регистрации вещных прав на объекты недвижимости второго вида закреплены в следующих нормативных актах:

- 1) глава III «Регистрация судов, прав на них и сделок с ними» Кодекса торгового мореплавания РФ;
- 2) Правила регистрации судов и прав на них в морских портах, утвержденные приказом Минтранса России от 09.12.2010 № 277;
- 3) глава IV «Право собственности на суда, государственная регистрация судов и прав на них» Кодекса внутреннего водного транспорта РФ;
- 4) Правила государственной регистрации маломерных судов, поднадзорных Государственной инспекции по маломерным судам Министерства РФ по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий (в ред. приказов МЧС России от 30.03.2009 № 189, от 21.07.2009 № 424).

Специфика государственной регистрации вещных прав на объекты недвижимости третьего вида отражена в Федеральном законе от 14.03.2009 № 31-ФЗ «О государ-

⁶⁴ *В силу этого морские суда, суда внутреннего плавания, воздушные суда и космические объекты должны признаваться недвижимостью не в силу закона, а в силу объективно присущего им признака и поэтому рассматриваться как «недвижимость по природе». Впрочем, других объектов недвижимости и быть не может. Нет оснований и называть указанные объекты фиктивными объектами недвижимости, как это имеет место в литературе (см., напр.: Петров Е.Ю. Понятие, признаки и виды недвижимости. С. 193; Скворцов О.Ю. Недвижимость как юридическая фикция // Актуальные проблемы науки и практики коммерческого права: сб. науч. тр. Вып. 4. СПб., 2002. С. 155).*

ственной регистрации прав на воздушные суда и сделок с ними» (далее — Закон о государственной регистрации прав на воздушные суда).

Особенности же государственной регистрации вещных прав на объекты недвижимости четвертого вида еще не нашли закрепления в российском законодательстве. Предполагается отразить их в Федеральном законе «О государственной регистрации прав на космические объекты», который еще не принят⁶⁵.

Традиционно дискуссионным остается вопрос о составе объектов недвижимости первого вида. Многие из этих споров можно решить, опираясь на предложенный критерий разграничения движимого и недвижимого имущества. Из этого критерия вытекает, что для признания вещи движимым имуществом недостаточно, чтобы ее можно было просто переместить на определенное расстояние относительно земной поверхности, а необходимо, чтобы эту вещь можно было бы перемещать (двигать) в гражданском обороте из сферы владения одного в сферу владения другого участника без утраты первоначального назначения. Поэтому существующая в настоящее время возможность переноса здания на новое место, например для расширения улицы, на которой оно расположено, не дает основания для признания этого здания движимой вещью. В гражданском обороте стоящие на фундаменте здания не переносятся как единое целое, скажем с места жительства (нахождения) продавца на место жительства (нахождения) покупателя в процессе исполнения заключенного между ними договора. Поэтому здание — недвижимое имущество.

Картина меняется, когда дом продается на снос. В таких случаях объектом гражданского оборота является не сам дом, который перестает существовать как объект недвижимости, а материалы, оставшиеся после его разборки⁶⁶. Последние, несомненно, относятся к движимому имуществу. Собранный же на новом месте из перенесенных материалов дом следует рассматривать как вновь созданный объект недвижимости, а не приобретенный по договору.

Здания и сооружения, размещаемые в настоящее время на воде, а в будущем — в космосе, о которых пишет Ю.В. Петровичева⁶⁷, должны признаваться движимым имуществом, если перемещение их из сферы владения одного в сферу владения другого участника гражданского оборота невозможно без утраты ими первоначального назначения.

Если же характер расположенного на воде здания таков, что в гражданском обороте его можно перемещать по воде или с помощью вертолета из сферы владения одного в сферу владения другого участника этого оборота без утраты первоначального назначения, то такое здание следует рассматривать как движимое имущество, вещные права на которое не подлежат государственной регистрации.

⁶⁵ См.: Вербицкая Ю.О. Указ. соч. С. 480.

⁶⁶ Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. Т. 1. С. 171; Некрестьянов Д.С. Указ. соч. С. 159; Козлова И.В. Понятие недвижимости и вопросы регистрации прав на недвижимость в законодательстве Российской Федерации. С. 155.

⁶⁷ Гражданское право. Ч. 1 / отв. ред. В.П. Мозолин и А.И. Масляев. С. 214.

Стоящий на фундаменте кирпичный забор также относится к объектам недвижимости, поскольку в гражданском обороте он остается на месте использования его по назначению, а не перемещается из сферы владения одного в сферу владения другого лица⁶⁸.

Наоборот, используемые строительными организациями заборы, собранные на поверхности земли из железобетонных блоков, временно скрепленных между собой, являются движимыми вещами, так как их можно перемещать из сферы владения одного в сферу владения другого участника гражданского оборота без утраты ими первоначального назначения. Об этом свидетельствуют вмонтированные в них металлические петли, предназначенные для подъема, погрузки, перевозки и выгрузки блоков на месте нового строительства⁶⁹. Указанный забор не становится недвижимым имуществом и тогда, когда продается без перемещения его на новое место, так как и в этом случае он не лишается свойства, присущего движимым вещам, — возможности перемещаться в гражданском обороте от одного к другому участнику без утраты первоначального назначения.

Временные сооружения независимо от их стоимости и срока эксплуатации следует отнести к недвижимому имуществу, если они могут участвовать в гражданском обороте в период своего временного существования, только оставаясь на месте своего использования по назначению, и не могут перемещаться из сферы владения одного в сферу владения другого участника оборота без утраты первоначального назначения⁷⁰.

К объектам недвижимости первого вида следует отнести также водонапорную башню, маяк, мост, эстакаду, ангары, асфальтовые, бетонные и асфальтобетонные площадки, корты, торговые павильоны, имеющие капитальный фундамент⁷¹, и другие объекты, которые могут участвовать в гражданском обороте только одним способом: оставаясь на месте своего использования по назначению.

В соответствии со ст. 130 ГК РФ в перечень объектов недвижимости, используемых по назначению на земле, входят: земельные участки, участки недр и все то, что прочно связано с землей, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Е.А. Суханов полагает, что более обоснованной является концепция единого объекта недвижимости, уходящая корнями в римское право и закрепленная в настоящее время в германском законодательстве. В соответствии с этой концепцией единственным видом недвижимого имущества признается земельный участок, а прочно связанные с землей объекты, включая строения, считаются

⁶⁸ Такой забор рассматривают как составную часть соответствующего здания или сооружения (см., напр.: Емелькина И.А. К вопросу о понятии и признаках недвижимого имущества // Гражданское право. 2005. № 2. С. 15).

⁶⁹ См.: Корецкий А.Д. Указ. соч. С. 52.

⁷⁰ Иное мнение см.: Васильев Г.С. Указ. соч. С. 298; Петров Д.В. Указ. соч. С. 87.

⁷¹ В чем сомневается А.Д. Корецкий. См.: Корецкий А.Д. Указ. соч. С. 53, 54.

не отдельными (самостоятельными) вещами, а лишь составными частями этого участка⁷².

Вместе с тем Е.А. Суханов справедливо отмечает, что в постсоветский период рынок недвижимости в нашей стране развивался не по канонам классического римского и германского права, а со значительными отступлениями от них. Вследствие массовой приватизации в жилищной сфере сначала в гражданский оборот были вовлечены жилые помещения, затем отдельно стоящие здания и сооружения и только после этого земельные участки, на которых располагались уже приватизированные здания, сооружения и помещения. В результате здания и строения стали рассматриваться не как составные части земельных участков, а как самостоятельные объекты недвижимости, к тому же постепенно превращающиеся в совокупность отдельных вещей (жилых и (или) нежилых помещений)⁷³.

Таковы в нашей стране реалии гражданского оборота недвижимости, с которыми невозможно не считаться. Объектами гражданского оборота в большинстве случаев являются жилые и нежилые помещения в многоквартирных домах, а не сами многоквартирные дома; здания и сооружения, расположенные на земельных участках, а не земельные участки вместе со зданиями и сооружениями как их составными частями. В таких условиях более рациональной представляется позиция ученых, считающих, что в настоящее время все еще отсутствуют условия для возврата к естественному положению, когда единым объектом недвижимости был только земельный участок, а все находящиеся на нем объекты выступали лишь как его улучшения. Включение помещений в число объектов права неизбежно, поскольку хозяйственная жизнь, определенные социальные нужды создали этот объект и подталкивают к тому, чтобы дополнить ст. 130 ГК РФ нормами о жилых и нежилых помещениях⁷⁴.

Для включения в перечень объектов недвижимости жилых и нежилых помещений нет необходимости доказывать их прочную связь с землей⁷⁵, так как не этот признак обуславливает распространение на них правового режима недвижимости, а невозможность перемещения указанных объектов из сферы владения одного в сферу владения другого участника гражданского оборота без утраты ими первоначального назначения. Наличие этого признака у жилых и нежилых помещений вряд ли вызывает сомнения. Другое дело, что в качестве объекта недвижимости может выступать либо здание в целом, либо отдельные помещения, из которых оно состоит. Одновременное же участие в гражданском обороте и самого здания,

⁷² Суханов Е.А. Указ. соч. С. 10–11.

⁷³ Там же. С. 12–13.

⁷⁴ Концепция совершенствования общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации. С. 25; Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе. С. 12. Такая позиция предпочтительнее и в том случае, если жилые и нежилые помещения придется признать фиктивными объектами гражданских прав или объектами в чисто юридическом смысле (см.: Концепция совершенствования общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации. С. 25).

⁷⁵ Отсутствие этого признака у помещений является одним из аргументов авторов, не признающих помещения самостоятельными объектами гражданского оборота (см., напр.: Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. С. 875).

и находящихся внутри него помещений исключено, так как противоречит элементарным правилам логики⁷⁶.

По всей видимости, жилые и нежилые помещения как объекты недвижимости еще долго сохранятся в нашем гражданском обороте, поскольку не приходится надеяться, что в ближайшем будущем в массовом порядке по воле собственников отдельных помещений будет формироваться общая долевая собственность на здания в целом с выделением бывшим собственникам занимаемых ими помещений в пользование как более логичная и удобная для них правовая форма⁷⁷. В современных условиях трудно предположить, что граждане станут отказываться от права собственности на жилые помещения в пользу права пользования ими⁷⁸.

В то же время представляется обоснованным и своевременным включение в ст. 130 ГК РФ правила о том, что «земельный участок и находящиеся на нем здания, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие на праве собственности одному лицу, признаются единым объектом и участвуют в гражданском обороте как одна недвижимая вещь»⁷⁹. Это будет способствовать постепенному возврату к естественному положению, когда единым объектом недвижимости является земельный участок, а все находящиеся на нем объекты выступают лишь как его улучшения.

Однако на фоне указанной законодательной новеллы непоследовательным выглядит предложение по включению в перечень объектов недвижимости, обозначенных в ст. 130 ГК РФ, железных дорог, линий электропередачи, трубопроводов и т. п. в качестве единых имущественных комплексов⁸⁰. Если земельные участки с возведенными на них зданиями и сооружениями признаются едиными недвижимыми вещами, то такими вещами должны признаваться и перечисленные выше объекты. Они, как и земельные участки с возведенными на них зданиями и сооружениями, обладают свойствами, которых нет у составляющих их частей, и в силу этого образуют одно целое, а не набор (комплекс) отдельных элементов, имеющих самостоятельное значение.

Так, линия электропередачи передает электроэнергию с одного места на другое. Однако такой способностью не обладает ни одна из составляющих ее частей: ни

⁷⁶ См.: Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе. С. 49; Алексеев В.А. Указ. соч. С. 68; Сафонов А.В. Нежилое помещение как объект гражданских прав: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Екатеринбург, 2011. С. 14. В литературе помещения рассматриваются как составные части зданий и сооружений (см., напр.: Лапач В.А. Система объектов гражданских прав: теория и судебная практика. СПб., 2002. С. 376; Рубанова М.П. Правовой режим нежилых помещений и проблемы их участия в коммерческом обороте: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. СПб., 2008. С. 7; Кузьмина И.Д. Указ. соч. С. 10). Вместе с тем высказывается мнение, что составными частями здания являются стены, крыши и тому подобные конструкции. Помещения же не могут быть составными частями здания уже хотя бы потому, что они не могут быть отделены от здания и существовать вне него (Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. С. 878).

⁷⁷ На что рассчитывает Е.А. Суханов. См.: Суханов Е.А. «Жилищная (этажная) собственность» в европейских правовых порядках // Основные проблемы частного права. М., 2010. С. 316.

⁷⁸ См.: Скловский К.И. Помещение как объект права // Закон. 2010. № 1. С. 166.

⁷⁹ Проект закона о внесении изменений в ГК РФ.

⁸⁰ Там же.

опоры, ни электропровода, ни другие элементы. Поэтому линию электропередачи следует рассматривать не как единый имущественный комплекс, а как единую целую вещь, состоящую из нескольких частей⁸¹.

Таким образом, первый вид объектов недвижимости включает в себя земельные участки, участки недр, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, жилые и нежилые помещения и прочие объекты, которые не могут перемещаться из сферы владения одного в сферу владения другого участника оборота без утраты первоначального назначения⁸².

В отличие от объектов недвижимости первого вида, объекты второго, третьего и четвертого видов признаются недвижимостью только в том случае, если они подлежат государственной регистрации (абзац второй п. 1 ст. 130 ГК РФ).

Подлежать государственной регистрации должны только те объекты, которые обладают общим для всех недвижимых вещей признаком: неспособностью перемещаться из сферы владения одного в сферу владения другого участника гражданского оборота без утраты первоначального назначения. Однако в настоящее время законодатель использует другие критерии разграничения объектов на подлежащие и не подлежащие государственной регистрации.

Так, в соответствии с п. 2 Правил государственной регистрации маломерных судов, поднадзорных Государственной инспекции по маломерным судам Министерства РФ по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий, не подлежат государственной регистрации принадлежащие физическим лицам гребные лодки грузоподъемностью менее 100 кг, байдарки менее 150 кг и надувные безмоторные суда менее 225 кг.

Указанные объекты не относятся к числу недвижимых вещей, так как не вызывает сомнений возможность их перемещения в гражданском обороте из владения одного во владение другого участника оборота без утраты первоначального назначения. Однако таким же свойством обладают и другие маломерные суда. Например, надувная лодка с подвесным мотором, подлежащая государственной регистрации. При продаже она вполне может быть погружена в автомобиль покупателя и перевезена к нему на дачу и при этом не утратит своего первоначального назначения.

⁸¹ *О соотношении части и целого см.: Философский словарь / под ред. И.Т. Фролова. 5-е изд. М., 1987. С. 537–539. По той же причине необоснованным видится предложение М.А. Дмитриева рассматривать земельный участок, здания, сооружения или объекты незавершенного строительства, расположенные на земельном участке, в качестве комплекса недвижимого имущества, поскольку, как правильно полагает автор, совокупность указанных объектов приобретает новое качество (свойство), отсутствующее у каждого из этих объектов в отдельности (Дмитриев М.А. Указ. соч. С. 8, 16). К тому же в понятие «имущественный комплекс» в цивилистической науке вкладывают самое разное содержание (см.: Степанов С.А. Имущественные комплексы в гражданском праве. М., 2002; Лаптева А.М. Имущественные комплексы в коммерческом обороте. СПб., 2010. С. 10–13). Использовать же в ГК РФ неустоявшееся понятие представляется преждевременным.*

⁸² *А.Д. Корецкий полагает, что наиболее эффективно проблему определения круга недвижимых вещей можно решить посредством их исчерпывающего перечисления в тексте ГК РФ. Однако предложенный им перечень не носит исчерпывающего характера хотя бы потому, что сопровождается словами «иные», «и т. п.», «др.», что объективно неизбежно (см.: Корецкий А.Д. Указ. соч. С. 56).*

Включение в перечень объектов, подлежащих государственной регистрации, маломерных судов, не обладающих свойством недвижимого имущества, обусловлено по крайней мере двумя причинами. Во-первых, невозможно по техническим характеристикам (грузоподъемность, мощность двигателя) четко отграничить маломерные суда, обладающие свойством движимого имущества, от маломерных судов, обладающих свойством недвижимого имущества. Во-вторых, цели государственной регистрации маломерных судов отличаются от целей регистрации других объектов недвижимого имущества. Осуществляется регистрация маломерных судов государственными инспекциями по маломерным судам в составе главных управлений Министерства РФ по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий по субъектам Российской Федерации в судовой книге и носит скорее технический характер, аналогичный регистрации автомобилей, осуществляемой органами ГИБДД⁸³. Регистрация направлена не столько на обеспечение стабильности гражданского оборота маломерных судов посредством публичного признания права собственности и других вещных прав за соответствующими лицами, сколько на обеспечение безопасности их эксплуатации⁸⁴.

Регистрация же других судов внутреннего плавания (не относящихся к маломерным) происходит по правилам главы IV Кодекса внутреннего водного транспорта РФ. Она осуществляется государственными речными судоходными инспекциями бассейнов в Государственном судовом реестре РФ и направлена в первую очередь на обеспечение стабильности гражданского оборота тех судов внутреннего плавания, которые характеризуются признаком недвижимого имущества, посредством публичного признания права собственности и других вещных прав на них за строго определенными лицами. И это представляется вполне обоснованным, так как речь идет о таких судах внутреннего плавания, которые обладают свойством недвижимого имущества. Так, при продаже речного судна, осуществляющего перевозку туристов из Санкт-Петербурга на Валаам и обратно, оно не перемещается из сферы владения продавца в сферу владения покупателя, а остается в сфере своего применения по назначению: продолжает курсировать из Санкт-Петербурга на Валаам и обратно, если покупатель не определит другой его маршрут по внутриводному пространству России.

В отличие от судов внутреннего плавания, все морские суда, участвующие в гражданском обороте, обладают свойством недвижимого имущества и поэтому подлежат государственной регистрации⁸⁵. Морские суда подлежат регистрации в одном из реестров судов РФ: Государственном судовом реестре; судовой книге; бербоут-чартерном реестре; Российском международном реестре судов (ст. 33 Кодекса торгового мореплавания РФ). Регистрация судов осуществляется капитаном морско-

⁸³ *Правила государственной регистрации маломерных судов, поднадзорных государственной инспекции по маломерным судам Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий (в ред. приказов МЧС России от 30.03.2009 № 189, от 21.07.2009 № 424).*

⁸⁴ *Это подтверждается и Правилами пользования маломерными судами на водных объектах РФ, утвержденными приказом МЧС России от 29.06.2005 № 502 (в ред. приказа МЧС России от 21.07.2009 № 425).*

⁸⁵ *Не подлежат регистрации шлюпки и иные плавучие средства, которые являются принадлежностями судна (п. 15 Правил регистрации судов и прав на них в морских торговых портах).*

го порта, за исключением спортивных и прогулочных судов, регистрация которых осуществляется органами технического надзора за такими судами (ст. 35 Кодекса торгового мореплавания РФ).

Государственная регистрация прав на воздушные суда и сделок с ними осуществляется в Едином государственном реестре прав на воздушные суда органом государственной регистрации прав на воздушные суда (ч. 4 ст. 1 и ч. 1 ст. 8 Закона о государственной регистрации прав на воздушные суда).

В соответствии со ст. 32 Воздушного кодекса РФ «воздушное судно — летательный аппарат, поддерживаемый в атмосфере за счет взаимодействия с воздухом, отличного от взаимодействия с воздухом, отраженным от поверхности земли или воды»⁸⁶. Если ориентироваться на легальное определение, то к числу воздушных судов следует отнести и бумажные змеи, свободные и привязанные баллоны, воздушные шары, парашюты и т. п. летательные аппараты, которые не обладают свойством недвижимого имущества.

В соответствии с абзацем вторым п. 1 ст. 130 ГК РФ к объектам недвижимости следует относить только те воздушные суда, которые подлежат государственной регистрации. Однако в Законе о государственной регистрации прав на воздушные суда не обозначено, какие из них подлежат регистрации. В такой ситуации под воздушными судами в смысле упомянутого Закона следует понимать только такие летательные аппараты, поддерживаемые в атмосфере за счет взаимодействия с воздухом, отличного от взаимодействия с воздухом, отраженным от поверхности земли или воды, которые характеризуются общим признаком недвижимого имущества: невозможность их перемещения из сферы владения одного в сферу владения другого участника гражданского оборота без утраты первоначального назначения. Это позволит исключить из числа воздушных судов как объектов недвижимости бумажные змеи, парашюты, баллоны, воздушные шары и другие подобные объекты, которые вполне можно перемещать из сферы владения одного в сферу владения другого участника гражданского оборота без утраты ими первоначального назначения и которые в силу этого относятся к разряду движимых вещей.

Вряд ли можно согласиться с Б. Елисеевым и В. Бордуновым в том, что к числу обстоятельств, предопределяющих специфику вещных прав на воздушные суда, относятся: «воздушное судно — источник повышенной опасности, чего не скажешь о зданиях и сооружениях; «строительство» воздушного судна обходится без кирпича и бетона, без чего нельзя представить строительство зданий и сооружений; срок жизни воздушного судна обычно значительно короче»⁸⁷.

К обстоятельствам, предопределяющим особенности государственной регистрации вещных прав на воздушные суда (а не особенности самих вещных прав), относится прежде всего та среда, в которой они используются по назначению, т. е. воз-

⁸⁶ В литературе дается много определений воздушного судна, значительно отличающихся друг от друга. См.: Симаев Д.Р. Понятие воздушного судна как объекта недвижимости // Проблемы в российском законодательстве. 2010. № 2. С. 138–141.

⁸⁷ Российская газета. 2010. № 155 (5234). С. 9.

душное пространство. Осуществляется же государственная регистрация вещных прав на воздушные суда не потому, что она «выводит вещные права на воздушные суда из состояния имущественного бесправия на цивилизованный уровень... способна дисциплинировать правообладателей самолетов и вертолетов, повысить их правовую культуру, устранить искривления и аномальные отклонения договорной корпоративной практики от принципа верховенства права»⁸⁸. Основное назначение государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество, включая воздушные суда, заключается в том, чтобы обеспечить устойчивость гражданского оборота посредством публичного признания вещных прав на объекты недвижимости за строго определенными лицами⁸⁹. Поэтому государственную регистрацию права собственности на недвижимое имущество можно определить как публично-правовой акт признания этого права за конкретным лицом посредством внесения соответствующей записи в ЕГРП, открытый для всех заинтересованных лиц, в целях обеспечения стабильности оборота недвижимого имущества⁹⁰.

В настоящее время в России не осуществляется государственная регистрация прав на космические объекты. Отсутствие в нашей стране нормативного акта, содержащего правила регистрации права собственности и других вещных прав на космические объекты, объясняется, по-видимому, тем, что такие объекты не втянуты в гражданский оборот и принадлежат на праве собственности преимущественно РФ. В этой ситуации нет необходимости в особой регистрации права собственности РФ на космические объекты, поскольку они подлежат регистрации и должны иметь маркировку, удостоверяющую их принадлежность Российской Федерации (п. 1 ст. 17 Закона РФ от 20.08.1993 № 5663-1 «О космической деятельности»).

Порядок регистрации космических объектов установлен Конвенцией о регистрации объектов, запускаемых в космическое пространство (1974 г.)⁹¹. Так, в соответствии со ст. II Конвенции Россия как запускающее государство в лице Роскосмоса регистрирует космические объекты путем записи в Регистре с присвоением им регистрационных номеров, и ежемесячно Роскосмос обеспечивает оформление регистрационных данных об объектах, запущенных в предыдущем месяце, и направляет их в МИД России для представления Генеральному секретарю ООН (п. 1.1 и 3.10 Административного регламента Федерального космического агентства по исполнению государственной функции по ведению регистра космических объектов, запускаемых РФ в космическое пространство⁹²).

⁸⁸ *Российская газета*. 2010. № 155 (5234). С. 9.

⁸⁹ См.: Козлова И.В. *Переход права собственности на объекты недвижимости*. Владивосток, 1998. С. 6; Петров Е.Ю. *Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним в гражданском обороте недвижимости: автореф. дис. ... канд. юрид. наук*. Екатеринбург, 2001. С. 7; *Гражданское право*. Т. 1 / под ред. Ю.К. Толстого. 7-е изд. М., 2009. С. 258 (автор главы — В.В. Байбак).

⁹⁰ *Иное мнение см.: Хаскельберг Б.Л. Государственная регистрация права собственности на недвижимое имущество // Ежегодник гражданского права. 2007–2009. Цивилистические исследования*. Вып. 4 / под ред. Б.Л. Хаскельберга, Д.О. Тузова. Томск, 2010. С. 255–263.

⁹¹ *Сборник действующих договоров, соглашений и конвенций, заключенных СССР с иностранными государствами*. Вып. XXXIV. М., 1980. С. 442–446.

⁹² *Утвержден приказом Федерального космического агентства от 22.03.2010 № 44*.

Вместе с тем стали появляться и такие космические объекты, которые принадлежат на праве собственности другим субъектам гражданского права. Так, в марте 1999 г. Российская Федерация зарегистрировала запущенный американской ракетой-носителем спутник вещания «Бонум-1», принадлежащий компании НТВ-ПЛЮС⁹³. В таких условиях отсутствие нормативного акта, рассчитанного на регистрацию вещных прав на космические объекты, создает многочисленные проблемы и вызывает отрицательные последствия⁹⁴.

Закон РФ от 20.08.1993 № 5663-1 «О космической деятельности» не дает определения космического объекта. Международные же документы относят к ним объекты, запущенные в космос или доставленные на небесные тела либо сооруженные на них⁹⁵. В соответствии со ст. 1 Конвенции о регистрации объектов, запускаемых в космическое пространство, термин «космический объект» включает составные части такого объекта, а также средства его доставки и его части.

К недвижимым следует относить только те космические объекты, которые участвуют в гражданском обороте, оставаясь в космосе, где они используются по назначению. Например, космическая станция при смене собственника продолжает использоваться по назначению в космическом пространстве. В силу этого ее необходимо рассматривать как недвижимое имущество. Отработанная же ракета-носитель не является недвижимым имуществом, так как не может использоваться по назначению в космическом пространстве, а, находясь на земле, может перемещаться от одного участника гражданского оборота к другому.

Как видно, законодатель пошел по пути отдельного урегулирования государственной регистрации вещных прав на отдельные виды недвижимости. Такое решение вряд ли можно признать оптимальным. Поскольку все виды недвижимого имущества обладают общим для них признаком, должны быть и общие для всех видов недвижимости правила государственной регистрации вещных прав на нее. Поэтому более обоснованным представляется принятие единого закона о государственной регистрации прав на недвижимое имущество. В этом законе необходимо выделить общие положения, применимые к регистрации прав на все виды недвижимости (которые в настоящее время повторяются в каждом нормативном акте, посвященном регистрации прав на отдельные виды недвижимого имущества), а также четыре специальных раздела, отражающих особенности регистрации вещных прав на ее отдельные виды.

Однако до принятия такого закона требуется внести изменения в ст. 130 ГК РФ. Прежде всего следует закрепить в ней общий признак недвижимого имущества. Более четкому разграничению движимых и недвижимых вещей будет способствовать включение в указанную статью ГК РФ отличительного признака не только недвижимого, но и движимого имущества. Важно также обозначить отдельные виды недвижимого имущества.

⁹³ Чеканов Д.В. *Правовой режим космических объектов* // *Законодательство*. 2002. № 12. С. 7.

⁹⁴ См.: Вербицкая Ю.О. *Указ. соч.* С. 480; Чеканов Д.В. *Указ. соч.* С. 9–10.

⁹⁵ *Комментарий к Гражданскому кодексу РФ, части первой (постатейный)* / *рук. авт. кол-ва и отв. ред. О.Н. Садилов*. 2-е изд. М., 2002. С. 319.

В соответствии с этим ст. 130 ГК РФ может быть изложена в следующей редакции:

«1. К движимым вещам (движимое имущество, движимость) относятся вещи (включая наличные деньги и документарные ценные бумаги), перемещение которых в гражданском обороте из владения одного во владение другого лица возможно без утраты их первоначального назначения. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе.

2. К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся, в частности: земельные участки, участки недр, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, жилые и нежилые помещения; морские суда и суда внутреннего плавания; воздушные суда; космические объекты. К недвижимым вещам относятся также другие объекты, перемещение которых в гражданском обороте из владения одного во владение другого лица невозможно без утраты ими первоначального назначения, и в силу этого указанные объекты участвуют в гражданском обороте, оставаясь на месте их использования по назначению (на земле, в водном, воздушном или космическом пространстве).

Земельный участок и находящиеся на нем здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие на праве собственности одному лицу, признаются единым объектом и участвуют в гражданском обороте как одна недвижимая вещь».