

УДК 347.214.2

## Понятие правового режима сложной недвижимой вещи



### Турдиматов Ф.К.

Аспирант кафедры гражданского и предпринимательского права  
Казанского (Приволжского) федерального университета

*В статье рассматривается правовой режим сложных недвижимых вещей как объектов гражданских прав. Поскольку сложная недвижимая вещь является специфичной разновидностью недвижимых вещей, определяются особенности правового регулирования изучаемой категории. Предлагается авторское определение категории правового режима сложной недвижимой вещи.*

*Ключевые слова:* правовой режим, юридические средства, сложная недвижимая вещь, государственная регистрация.

В науке юриспруденции категория «правовой режим» получила особое значение в связи с рассмотрением как в общей теории, так и в отраслевых исследованиях проблем механизма правового регулирования общественных отношений [1, с. 10-11]. Данная категория является предметом исследования С.С. Алексеева [2], Н.И. Матузова и А.В. Малько [3], Р.Ш. Сотиволдиева [4] и др.

А.В. Гончарова, исходя из точек зрения учёных-теоретиков, выделяет, небезосновательно, две основные позиции по вопросу о понятии правового режима:

1) первая группа (Н.И. Матузов, А.В. Малько) определяет правовой режим как специфический механизм правового регулирования;

2) вторая группа (С.С. Алексеев, М.Н. Марченко и др.) указывает на правовой режим как содержательную характеристику конкретных нормативных средств, призванных урегулировать определённую группу отношений [5].

Учитывая мнение А.В. Гончаровой, также хотим отметить свою позицию по данному вопросу. Вышеуказанные авторы имеют одинаковую позицию в том, что правовой режим – это *особый (определённый) порядок* правового регулирования и то, что *данный порядок выражается в сочетании правовых (юридических) средств*.

Расхождение же учёных заключается в том, что одни авторы утверждают, что «правовой режим ... создаёт желаемое социальное состояние и конкрет-

ную степень благоприятности либо неблагоприятности для удовлетворения интересов субъектов права» [3, с. 18], т.е. выделяет социальную значимость и субъектный состав. Другие авторы утверждают, что правовой режим «создаёт особую направленность регулирования», т.е. выделяют сосредоточенность в какой-либо области регулирования.

Необходимо отметить, что данный термин не является «узким», наоборот выступает общеправовым, своего рода «общим понятием, объединяющим все принципы, средства и способы осуществления правового регулирования» [6, с. 49], в частности объектов гражданских прав. В силу этого большинство научных работ, целью которых являлось определение специфики юридического регулирования, проводились под углом зрения правового режима определённого объекта. Аналогичной позиции придерживаемся и в нашем случае для определения понятия правового режима сложной недвижимой вещи.

Общеизвестно, что недвижимость представляет собой особый объект гражданских прав. Связано это с тем, что она занимает особое место в гражданском обороте, является существенной основой имущественного положения субъектов и правовой защищенности, влияет на направление и характер экономического развития того или иного региона, отрасли хозяйства, страны в целом [7, с. 113].

Понятие правового режима недвижимости в целом в науке гражданского права уже давалось рядом учёных.

Так, весьма интересным является определение правового режима (на примере земельного участка), данное В.В. Чубаровым. Он отмечает, что правовой режим – это своеобразный «снимок» («слепок») тех объективных предписаний и субъективных притязаний, которые существуют и действуют в отношении конкретного объекта гражданского права [8, с. 186].

По мнению И.Д. Кузьминой, правовой режим недвижимости можно определить как сформированный с использованием различных правовых средств порядок регулирования поведения участников общественных отношений в сфере оборота недвижимости [9, с. 198].

А.В. Гончарова понятие правового режима недвижимости формирует как порядок правового регулирования, выраженный в форме установления дозволений, запретов и ограничений, создающий особый объём прав и обязанностей субъектов по отношению к объекту недвижимости [5].

Из определений вышеуказанных авторов очевидно, что учёные-цивилисты определяют правовой режим недвижимости как правила поведения, установленные в отношении того или иного объекта недвижимости, или как порядок осуществления гражданских прав в отношении неё.

Сложная недвижимая вещь является специфичным видом объектов гражданских прав, которые объединяют в себе природу и сложных, и недвижимых вещей. Можно охарактеризовать данное обстоятельство следующим образом: правовая конструкция сложной вещи, «растворившись» в недвижимой, образовала тем самым качественно новый объект гражданских прав, который вобрал в себя признаки обеих разновидностей вещей. Следовательно, и правовой режим данного вида недвижимости – сложной недвижимой вещи будет отличительным.

С.С. Алексеев отмечает, что правовой режим характеризуется особым сочетанием взаимодействующих между собой дозволений и запретов, а также позитивных обязываний [2, с. 373]. И более того, эти дозволения или запреты, как правило, выступают в качестве доминанты, определяющей весь облик правового режима, создают специфическую направленность, настрой в регулировании [10, с. 264]. Исходя из этого можно определить, что специфика правового режима сложной недвижимой вещи будет заключаться в установленных законодательных нормах, закрепляющих дозволения и запреты во взаимоотношениях между субъектами гражданского права по поводу сложной недвижимой вещи.

З.А. Ахметьянова отмечает, что специфика правового режима недвижимости, в том числе и сложной недвижимости, состоит в том, что возникновение, переход, ограничение и прекращение различных разновидностей вещных прав на такое имущество происходит в особом, специально регламентируемом законом порядке, который обычно

требует соблюдения обязательной письменной и, как правило, нотариально удостоверенной формы и обязательной государственной регистрации в едином государственном реестре, ведение которого возложено на учреждения юстиции [11, с. 74].

Следуя данному утверждению, государственная регистрация – одна из основных условий приобретения, перехода и передачи прав на сложную недвижимую вещь. Такой же позиции придерживается и В.В. Чубаров, который отмечает, что «государственная регистрация в данном случае есть наивысший способ укрепления прав по сделке с недвижимостью, поскольку в акте укрепления права принимает участие непосредственно государство» [12, с. 155].

Таким образом, можно заключить, что правообладатель имеет возможность объединить группу вещей в одну сложную вещь, имеющих общую функциональную принадлежность. Однако для того, чтобы приобрести право собственности или иные ограниченные вещные права он обязан пройти государственный учёт сложной недвижимой вещи и зарегистрировать своё право на данный объект в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Государственная регистрация прав на недвижимую вещь является не только особенностью правового режима недвижимости, но и основой механизма реализации особенностей его правового режима с практической точки зрения, так как государственная регистрация является не самоцелью, а средством введения оборота недвижимости в определённые рамки, установленные на законодательном уровне [13, с. 25].

Также стоит отметить, что и при заключении сделки, предметом которой выступает сложная недвижимая вещь, государственная регистрация играет значимую роль. Как уже выше упоминалось, для того, чтобы несколько объектов недвижимости выступали в обороте как одна сложная недвижимая вещь, субъект правоотношений обязан зарегистрировать своё право на сложную недвижимую вещь. Но если в последующем при заключении сделки субъект изъявит желание передать только некоторые составные части сложной недвижимой вещи (к примеру, сооружение), он обязан перерегистрировать объекты недвижимости как самостоятельные объекты прав [14, с. 199].

Рассмотрим вышеуказанное через призму таких юридических средств: *дозволение, запрет, позитивное обязывание и ограничение*.

Законодательным *дозволением* субъекту в отношении сложной недвижимой вещи является то обстоятельство, что формирование зависит от его волеизъявления. Именно он определяет, что на определённый момент времени несколько недвижимых вещей образуют одну вещь, которую можно использовать по общему функциональному назначению. В этом смысле сложная недвижимая вещь является

единым объектом гражданских прав, но только до тех пор, пока правообладатель не решит выделить из её состава одну или несколько вещей или начать использование вещей, образующих сложную вещь, по различным назначениям [14, с. 199]. Субъект решает и вправе вводить объект как сложную недвижимую вещь в гражданский оборот, совершая с ним разнообразные сделки. Т.е. несмотря на то, что правовой режим сложной недвижимой вещи определяется законом в строго регламентированном порядке, «создание» данного объекта в правоотношении зависит от воли субъектного состава.

*Запретом* субъекту выступает тот факт, что при выделении из состава сложной недвижимой вещи одной из значимых составных частей (объекта недвижимости) влечёт «распад» её на отдельные самостоятельные объекты гражданских прав, вследствие чего уже «распавшиеся» объекты не выступают в гражданском обороте как одна сложная недвижимая вещь.

К примеру, признание помещений в здании самостоятельными объектами недвижимости означает одновременное отрицание здания в качестве объекта недвижимости. Последнее в этом случае существует технически, но не юридически [15, с. 41].

Аналогична и позиция Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, который отмечает, что если собственником всех помещений в здании становится одно лицо, оно вправе, обратившись с заявлением к органу, осуществляющему государственную регистрацию прав, избрать правовой режим здания как единого объекта, т.е. *сложной недвижимой вещи*. В этом случае с момента внесения в реестр соответствующей записи возникает право собственности указанного лица на здание и прекращается его право собственности на отдельные помещения [16].

И третьим составляющим – *позитивным обя-* *зыванием* – является обстоятельство принуждения проведения государственного учёта и государственной регистрации ряда объектов недвижимости как сложной недвижимой вещи. Т.е., если «создание» зависит от воли правообладателя, то «внедрение» его в гражданский оборот зависит от государственной регистрации.

Также одним из определяющих факторов специфики объектов недвижимости, по мнению А.В. Гончаровой, выделяется *ограничение* прав. А.П. Сергеев и Т.А. Терещенко считают, что ограничение права на недвижимость можно определить как установленное либо в силу закона, либо уполномоченными органами, либо на основании сделки уменьшение правомочий собственника по сравнению с законодательно установленным формальным объемом правомочий [17].

Законодательное же определение категории «ограничение» применительно к вещным правам даётся в ст. 209 Гражданского кодекса Российской

Федерации (далее – ГК РФ) [18], согласно которой «собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия:

а) не противоречащие закону и иным правовым актам;

б) и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц».

Из данного законодательного определения устанавливается, что ограничениями являются любые «рамки» в сторону своего рода «переграждения» правообладателя в осуществлении его «абсолютного» права собственности на сложную недвижимую вещь (например, при использовании объекта сложной недвижимости, расположенного в специальной охраняемой зоне и др.).

Поскольку земельный участок является неотъемлемой частью сложной недвижимой вещи, можно отметить и ограничение изменения целевого назначения земельного участка (п. 2 ст. 260 ГК РФ). Стоит отметить, что законодательство касательно сложной недвижимой вещи насыщено нормами об ограничении прав на данный объект.

Следовательно, правовой режим сложной недвижимой вещи – это порядок правового регулирования, характеризующийся в особом сочетании дозволений, запретов, позитивных обязываний и ограничений, регулирующих правила поведения субъектов по поводу сложной недвижимой вещи.

#### Литература:

1. Ильюшина М.Н. Правовой режим: значение понятий. Актуальные проблемы частноправового регулирования // Материалы Международной VII научной конференции молодых учёных. – Самара: Изд-во «Универс групп», – 2007. – С. 10-11.
2. Алексеев С.С. Право: азбука – теория – философия: Опыт комплексного исследования. – М.: «Статут», 1999. – 712 с.
3. Матузов Н.И., Малько А.В. Правовые режимы: Вопросы теории и практики // Правоведение. – 1996. – № 1. – С. 16-29.
4. Сотиволдиев Р.Ш. Проблемаҳои назарияи давлат ва ҳуқуқ. Китоби дарси. Чилди 2. – Душанбе: «Империл-Групп», 2010. – 654 с.
5. Гончарова А.В. Понятие правового режима недвижимости. – URL: [www.elibrary.ru/item.asp?id=12997010](http://www.elibrary.ru/item.asp?id=12997010) (дата обращения: 01.10.2014 г.).
6. Курбатов А.Я. Сочетание частных и публичных интересов при правовом регулировании предпринимательской деятельности. – М.: ЮрИнфоР. – 2001. – 212 с.

7. Турдиматов Ф.К. Понятие и признаки сложной недвижимой вещи // Хаёти хукуки (Правовая жизнь). – 2013. – № 4(04). – С. 111-121.
8. Чубаров В.В. Проблемы правового регулирования. – М.: Статут. – 2006. – 336 с.
9. Кузьмина И.Д. Понятие правового режима зданий и сооружений как объектов недвижимости // Цивилистические исследования. Выпуск первый: Сборник научных трудов памяти профессора И.В. Фёдорова / Под ред. Б.Л. Хаскельберга, Д.О. Тузова. – М.: «Статут». – 2004. – С. 188-212.
10. Алексеев С.С. Собрание сочинений. В 10 т. [+ Справоч. Том]. Т. 6: Восхождение к праву. – М.: Статут. 2010. – 558 с.
11. Ахметьянова З.А. Правовой статус имущества юридических лиц: дис. ... канд. юрид. наук. – Казань. – 1997. – 228 с.
12. Чубаров В.В. Вопросы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним // Проблемы современного гражданского права: Сборник статей. – М.: Городец. – 2000. – С. 145-172.
13. Козлова Е.Б. Проблемы правового регулирования сделок с недвижимостью: дис. ... канд. юрид. наук. – М. – 2004. – 198 с.
14. Турдиматов Ф.К. Сделки со сложными недвижимыми вещами // Казанская наука: Изд-во «Казанский Издательский Дом». – 2014. – № 3. – С. 198-201.
15. Чубаров В.В. Правовой режим нежилого помещения как самостоятельного объекта недвижимости // Право и экономика. – 2003. – № 3. – С. 39-41.
16. Постановление Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23.07.2009 г. № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество зданий». – URL: [http://www.arbitr.ru/as/pract/post\\_plenum/24329.html](http://www.arbitr.ru/as/pract/post_plenum/24329.html) (дата обращения: 03.11.2014 г.).
17. Сергеев А.П., Терещенко Т.А. Соотношение понятий «ограничение» прав и «обременение» имущества в гражданском праве (на примере соотношения ограничений в виде особых условий использования земельных участков и сервитутов). – URL: <http://ppt.ru/news/121143> (дата обращения: 05.11.2014 г.).
18. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ. Часть первая // СЗ РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.

## Legal Regime of Complex Immovable Thing

*F.K. Turdimatov*  
*Kazan (Volga Region) Federal University*

*The paper deals with the legal regime of complex immovable things as objects of civil rights. Given that complex immovable thing is a specific type of immovable things, the author defines the particularities of its legal regulation and works out the definition of its legal regime.*

*Key words: legal regime, legal arrangements, complex immovable thing, state registration.*

