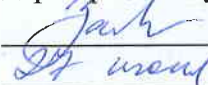


МИНИСТЕРСТВО НАУКИ И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
Федеральное государственное автономное образовательное учреждение  
высшего образования  
«ТЮМЕНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

ИНСТИТУТ ГОСУДАРСТВА И ПРАВА  
Кафедра гражданско-правовых дисциплин

РЕКОМЕНДОВАНО К ЗАЩИТЕ В  
ГЭК

Заведующий кафедрой  
д-р юрид. наук, доцент

 Л.В. Зайцева  
Тюмень 20\_\_ г.

**ВЫПУСКНАЯ КВАЛИФИКАЦИОННАЯ РАБОТА**  
магистерская диссертация

КАТЕГОРИЯ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В ГРАЖДАНСКОМ  
ПРАВЕ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

40.04.01 Юриспруденция

Магистерская программа «Магистр права»

Выполнил работу  
студент II курса

очной формы обучения

Научный руководитель

канд. юрид. наук, доцент

Рецензент

Судья Ленинского

Районного суда г. Тюмени



Мысовских Станислав Александрович



Романчук Сергей Владимирович



Насонова Ольга Юрьевна

Тюмень

2022

## ОГЛАВЛЕНИЕ

СПИСОК СОКРАЩЕНИЙ И УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ.....	3
ВВЕДЕНИЕ.....	4
ГЛАВА 1. НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО КАК ОБЪЕКТ ГРАЖДАНСКОГО ПРАВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ.....	8
1.1. ГЕНЕЗИС ИНСТИТУТА НЕДВИЖИМОСТИ.....	8
1.2. ПОНЯТИЕ, ПРИЗНАКИ, ПРАВОВОЙ РЕЖИМ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ. ОТДЕЛЬНЫЕ ВИДЫ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.....	19
ГЛАВА 2. ПРАВОВЫЕ ПОДХОДЫ К ОПРЕДЕЛЕНИЮ ПОНЯТИЯ НЕДВИЖИМОСТИ.....	38
2.1. ПОНЯТИЕ НЕДВИЖИМОСТИ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ ЗАРУБЕЖНЫХ ГОСУДАРСТВ.....	38
2.2. ТЕОРЕТИКО - ПРАВОВЫЕ ПОДХОДЫ К ОПРЕДЕЛЕНИЮ ПОНЯТИЯ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА КАК ОБЪЕКТА ГРАЖДАНСКИХ ПРАВ .	49
ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....	66
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК.....	69

## СПИСОК СОКРАЩЕНИЙ И УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ

- абз. – абзац;
- ВС РФ – Верховный Суд Российской Федерации;
- ГГУ – Германское гражданское уложение;
- ГГУ – Германское Гражданское уложение;
- ГК РСФСР – Гражданский кодекс Российской Советской Федеративной Социалистической Республики;
- ГК РФ – Гражданский кодекс Российской Федерации;
- ГК УК – Гражданский кодекс Украины;
- ГрК РФ – Градостроительный кодекс Российской Федерации
- ЕГРН – Единый государственный реестр недвижимости;
- ЗК РФ – Земельный кодекс Российской Федерации;
- КНР – Китайская Народная Республика;
- п. – пункт;
- РМ – Республика Мальта;
- РСФСР - Российская Советская Федеративная Социалистическая Республика;
- РФ – Российская Федерация;
- СНГ – Содружество Независимых Государств;
- СССР – Союз Советских Социалистических Республик;
- ст. – статья;
- США – Соединенные Штаты Америки
- ФЗ – Федеральный закон;
- ФРГ - Французский Гражданский кодекс
- ч. – часть;
- ЧР – Чешская Республика;
- ШГК – Швейцарский Гражданский кодекс;
- ЮАР – Южно- Африканская Республика;

## ВВЕДЕНИЕ

Актуальность темы диссертационного исследования заключается в том, что в настоящее время, в связи со стремительным развитием экономических отношений в сфере рынка недвижимости, возникает необходимость совершенствования его правового регулирования. Основопологающим фактором, бесспорно, выступает динамика общественных отношений и исключение так называемой «правовой стагнации» или «устаревания правовых норм», в целях недопущения и устранения пробелов и коллизий в праве, в том числе, и институте недвижимости.

Вопрос понятия недвижимого имущества остается дискуссионным в отечественной цивилистике на протяжении многих лет, что, в свою очередь, акцентирует внимание на необходимости его более тщательного изучения и рассмотрения. Сущность проблемы выражается в отсутствии единых критериев отнесения объекта вещных прав к недвижимости из-за специфики ее правовой природы, связанной, в частности, с особым порядком возникновения права собственности на такого рода объекты. В связи с этим, в юридических научных кругах и в судебной практике сложилось несколько подходов к пониманию вышеуказанной категории. Причинами существования различных точек зрения по вопросу понятия недвижимого имущества является, также, не совершенствование юридической техники законодателя, отсутствие единой позиции судов по данному вопросу, а также наличие оценочных и условных критериев, содержащихся в нормах действующего позитивного права.

Вместе с тем, данная проблема имеет не только абстрактно-теоретическое значение, но и практическое, поскольку неточности формулировки и отсутствие конкретизации дефинитивной нормы (отсутствие четких критериев) способствует неоднозначному толкованию правовых норм и, соответственно, неправильной их реализации, которые, зачастую, порождают ряд проблем на практике, связанных, как правило, с определением правового режима объекта гражданских прав и идентификации его в соответствующем качестве.

Степень его разработанности представлена следующими трудами. Проблемы понятия недвижимого имущества рассматривали цивилисты Г.Ф. Шершеневич, В.В. Витрянский, С.А. Степанов, Е.А. Суханов. К теме классификационных критериев обращались Б.М. Гонгало, О.М. Козырь.

Объектом магистерского исследования являются общественные отношения, непосредственно коррелирующие с недвижимостью.

Предметом магистерского диссертационного исследования выступают нормы действующего гражданского законодательства РФ и зарубежных государств, регулирующие институт недвижимости, практика применения указанных норм, а также правовая доктрина, содержащая различные подходы ученых-цивилистов к дефиниции указанной категории.

Цель настоящей магистерской диссертации состоит в проведении комплексного анализа действующих российских и зарубежных нормативно-правовых актов и сложившейся правоприменительной практики для научного обоснования специфики дефиниции недвижимости и определения ее основных классификационных признаков.

Указанная цель обусловила определение следующих задач магистерского диссертационного исследования:

1. Рассмотреть и изучить (исследовать) содержание понятия «недвижимое имущество»;
2. Провести анализ генезиса института недвижимости, в том числе, в историческом аспекте;
3. Провести анализ норм зарубежных государств, регулирующих институт недвижимости;
4. Рассмотреть различные существующие подходы к определению понятия «недвижимость», выработанные отечественной цивилистикой и судебной практикой;
5. Выработать соответствующие предложения по совершенствованию действующего российского законодательства, регламентирующего определение понятия недвижимого имущества.

Нормативная основа магистерского диссертационного исследования составили положения законодательства зарубежных государств, Гражданского кодекса Российской Федерации, Земельного кодекса Российской Федерации, Федерального закона "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ и других действующих федеральных законов и иных нормативных правовых актов.

Эмпирическая основа исследования отражена в анализе интерпретационно-правовых актов и судебной практики ВС РФ, ВАС РФ, арбитражных судов, судов общей юрисдикции.

Методологическую основу магистерского диссертационного исследования составляют общенаучные методы познания, такие как анализ, синтез, индукция, сравнение, аналогия и иные, а также частные для юридической науки сравнительно-правовой, формально-догматический и иные исследовательские методы познания.

Научная новизна диссертационного исследования заключается в том, что настоящая магистерская диссертация представляет собой одну из попыток комплексного теоретико-правового исследования дефиниции недвижимого имущества, опирающегося на новейшее российское гражданское законодательство. А также анализ правовых норм гражданского законодательства зарубежных государств.

Теоретическая и практическая значимость настоящего магистерского диссертационного исследования состоит в том, что сформулированные в нем выводы и сделанные автором предложения могут быть использованы для совершенствования действующего российского гражданского законодательства, регламентирующего установление и функционирование правового режима недвижимого имущества. Результаты настоящего исследования могут быть использоваться в дальнейших научных разработках по исследуемой проблематике, а также найти свое отражение в правоприменительной деятельности.

Апробация результатов исследования. Магистерская диссертация выполнена, рассмотрена и одобрена на кафедре гражданско-правовых дисциплин Тюменского государственного университета, института государства и права. Материалы настоящей работы нашли свое отражение в научных статьях: «Проблемы определения понятия недвижимости как юридической категории вещей» и «Дефиниция недвижимого имущества: опыт зарубежных государств», подготовленных для участия в XXII Всероссийской олимпиаде «Знание-сила».

Структура работы определены целями и задачами магистерского исследования. Данная работа состоит из введения, двух глав, содержащих четыре параграфа, заключения и библиографического списка., представляющего собой перечень нормативно-правовых актов, материалов судебной практики и использованной научной литературы.