

УДК 347.214.2

В. А. ПЕТРУШКИН,

кандидат юридических наук, доцент

Казанский (Приволжский) федеральный университет,

судья

Федеральный арбитражный суд Поволжского округа, г. Казань, Россия

ФУНКЦИИ ПРАВОВОЙ МОДЕЛИ СИСТЕМЫ ОБОРОТА НЕДВИЖИМОСТИ

Цель: провести анализ понятия правового моделирования в сфере оборота недвижимости как метода научного исследования.

Методы: абстрактно-логический и метод сравнительного анализа.

Результаты: Предложены принципы функционирования правовой модели системы оборота недвижимости, автором раскрыты подходы к определению понятия «объект недвижимости».

Научная новизна: В процессе исследования содержания понятия объекта недвижимости также классифицирована правовая модель системы оборота недвижимости; раскрыта структура механизма оборота, в том числе и юридическая процедура.

Практическая значимость: Выработаны подходы к определению отдельных элементов правовой модели системы оборота недвижимости; сделан вывод о том, что понятие «правовая модель» отличается от смежных категорий. Такое понятие во всех случаях, прежде всего, имеет функцию правового моделирования и носит инструментальный характер.

Ключевые слова: динамика вещных прав; структура механизма правового оборота; задачи моделирования; правовая модель; принципы моделирования системы оборота недвижимости; правовая модель оборота недвижимости.

Введение

В настоящее время многие ученые считают, что определение недвижимой вещи, содержащееся в ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ)¹, не требует пересмотра, поскольку действительный смысл названной нормы полностью совпадает с ее буквальным толкованием, что, в свою очередь, исключает необходимость ее совершенствования.

Современные тенденции развития строительных технологий позволяют безболезненно размещать в пространстве различные сооружения и конструкции без причинения им какого-либо ущерба. Несмотря на это, многие авторы считают, что определение недвижимой вещи, содержащееся в п. 1 ст. 130 ГК РФ, не требует законодательного изменения, поскольку ее действительный смысл совпадает с буквальным содержанием.

Однако буквальное определение положений п. 1 ст. 130 ГК РФ относительно объектов, перемещение которых без несоразмерности ущерба

их назначению невозможно, в настоящее время теряет свою актуальность, поскольку данный критерий «невозможность перемещения» не совпадает с реальным положением современных технологий.

В связи с чем реальному содержанию понятия недвижимости должен быть придан иной смысл, который соответствовал бы действительности, поскольку также существующее доктринальное положение о том, что под недвижимостью понимается вещь, которая может использоваться только с землей, также носит дискуссионный характер. Для сравнения могут быть рассмотрены положения Австрийского гражданского уложения², согласно которому к недвижимым вещам относятся те объекты, которые возведены на земле для того, чтобы они всегда на ней оставались. Этот фактор и свидетельствует о монументальном объекте.

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации: Федеральный закон № 51-ФЗ от 30 ноября 1994 г. (действующая редакция от 05 мая 2014 г.). URL: <http://www.consultant.ru/popular/gkrfl/> (дата обращения: 20.08.2014)

² URL: <http://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10001622> (дата обращения: 20.08.2014)

Результаты исследования

В существующей правоприменительной практике имеются выработанные критерии в толковании п. 1 ст. 130 ГК РФ, которые рассматриваются, как правило, во взаимосвязи для легального определения недвижимого имущества (уровень закладки фундамента, технические характеристики основных конструктивных элементов объекта основательности, массивности и т. д.).

Исходя из этого можно сделать безусловный вывод о том, что неразрывная связь с землей – лишь один из вспомогательных и допустимых критериев, который позволяет дать правильную правовую квалификацию объекту.

В настоящее время существует специфика оборота нежилых помещений, которые находятся в одном здании. Долгое время суды по-разному воспринимали и оценивали нежилые помещения в гражданском обороте. Если помещение в здании находится в обороте в качестве самостоятельного объекта, то само здание в качестве объекта утрачивает статус самостоятельности и, наоборот, – принадлежность всех помещений в здании одному субъекту дает ему право по своему усмотрению придать такому зданию статус единого объекта.

Исследуемый в статье вопрос о квалификации объекта, прежде всего, влияет на их оборот, поскольку оборот недвижимости обременен публичным реестром, а в некоторых случаях принципы недвижимости очень условно применяются к самовольным постройкам (ст. 222 ГК РФ).

В силу действующего гражданского законодательства значительная часть объектов (воздушные и морские суда, космические объекты и т. д.) относится к недвижимости, однако эти вещи не имеют привязки к земельным участкам. В немецкой пандектистике относительно них имеется образное название – «плавающие здания».

Долгое время леса, растения, водоемы рассматривались в качестве самостоятельных объектов недвижимости часть (согласно п. 1 ст. 130 ГК РФ), однако 2006 г. в результате принятия Водного кодекса РФ и Лесного кодекса РФ они были исключены из указанной нормы и стали рассматриваться как составные части земельного участка, а их оборот осуществляться с помощью сделок, предметом которых являлся соответствующий земельный участок.

Существующая судебная практика, в особенности при рассмотрении споров, связанных с реализацией исключительного права на приватизацию земельных участков собственниками строений (п. 1 ст. 36 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ)³, в качестве составных частей земельного участка расценивала различные виды благоустройств (асфальтирование площадки, валы, каналы, траншеи, колодцы и др.), так как они не имеют самостоятельного назначения. Следует признать, что законодательством определено единство судьбы земельных участков и находящихся на них построек, однако реализация этого правила далека от совершенства, поскольку не исключается возведение объектов капитального строения и приобретение на него вещных прав (при условии нахождения земельного участка в собственности другого лица, в том числе в публичной собственности (ст. 30, 37, 36 ЗК РФ)).

Анализ исследуемой проблемы, прежде всего, нацеливает на иное правовое понимание при квалификации объектов и придание им статуса недвижимой вещи. Данные факторы служат перспективой исследования понятия «правовая модель оборота недвижимости», которое не проводилось современной наукой.

В целях четкого формирования вопросов и принципов правового моделирования объектов недвижимости необходимо провести системный анализ правовой категории «объект капитального строительства» и «объект недвижимого имущества», которые не совпадают по своему объему и содержанию, поэтому вывод о необходимости распространения в отношении того или иного объекта капитального строительства правового режима недвижимого имущества должен быть сделан в каждом конкретном случае, исключительно с учетом критериев, установленных ст. 130 ГК РФ.

По общим правилам подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП) вещные права только на те объекты материальных благ, которые по своим

³ Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон № 136-ФЗ от 25 октября 2001 г. (действующая редакция от 21 июля 2014 г.). URL: <http://www.consultant.ru/popular/earth/> (дата обращения: 20.08.2014)

свойствам являются недвижимыми вещами, выступающими в границах оборота в качестве отдельных (самостоятельных) объектов гражданских прав.

Так, в одном из рассматриваемых дел № А76-1598/2012⁴ Президиум ВАС РФ отметил, что ограждение (забор) с учетом вспомогательного характера объекта не имеет признаков отдельного (самостоятельного) объекта вещного права. Не все объекты, прочно связанные с землей, могут признаваться недвижимым имуществом, следовательно, объекты, хотя и прочно связанные с землей, но не имеющие самостоятельного функционального назначения, не являются недвижимостью, а рассматриваются в качестве улучшения того земельного участка, для обслуживания которого они возведены.

В связи с чем при моделировании системы оборота недвижимости также необходимо учитывать наличие признаков самостоятельности объекта вещного права, не отождествляя понятие объекта капитального строительства, используемого в рамках градостроительного законодательства с правовым понятием «объект недвижимости», имеющего целый спектр критериев, включающих и элементы норм градостроительного права.

Разобравшись с общетеоретическим представлением о категории «правовая модель», попытаемся на основе вышеприведенных положений сформулировать дефиницию правовой модели системы оборота недвижимости и определить то, как будет раскрываться его содержание в данном исследовании.

Для выявления и анализа любой правовой модели, в том числе правовой модели системы оборота недвижимости, необходимо понимать, каким образом она проявляется. А. С. Безруков под формой проявления правовой модели предлагает понимать «внешнее выражение внутренне структурированной системы, отражающей закономерности существования и развития правовых явлений, а также служащей методологическим ориентиром для познания взаимообусловленных явлений правовой действительности» [1, с. 60]. При этом, по мнению О. А. Красавчикова, следует

различать понятия «форма проявления права» (здесь подразумевается и форма проявления правовой модели) и «форма права»: ««понятие правовой формы весьма богато по своему логическому содержанию. Оно охватывает широкий круг взаимосвязанных явлений, которые объективно дифференцируются на определенные виды, подвиды и группы. Правовые формы и диалектика их развития не сводимы к какому-то одному ограниченному виду или уровню; их подразделения весьма многочисленны от общих типических через особенные (присущие лишь отдельным видам) до конкретных» [2, с. 18]. Однако А. С. Безруков, предлагает использовать такую же классификацию форм проявления правовой модели, как и форм права, выделяя соответственно: нормативный акт, правовой обычай, юридический прецедент и нормативный договор. Думается, что нет смысла раскрывать смысл этих всем известных понятий. Исключение составляет понятие нормативного договора, в отношении которого, как отмечает В. В. Иванов, «отечественная доктрина до сих пор не выработала адекватного определения», «что, несомненно, связано с недостаточной проработанностью теории договора и теории правового акта» [3, с. 161]. Однако, считаем, что поиск надлежащего определения данного понятия выходит за пределы целей настоящего исследования.

Раскрыв понятия, основные черты, рассмотрев классификацию и функции правовых моделей, можно перейти к определению значения правового моделирования как метода познания правового регулирования.

По мнению И. Д. Андреева, теоретическое моделирование имеет большое значение при исследовании социально-экономических явлений, «где всякое построение реальных (материальных) искусственных моделей затрагивает интересы людей и наносит им моральный или материальный ущерб, а иногда и тот и другой» [4, с. 242].

Наиболее емко понятие моделирования сформулировано А. В. Паниным: «моделирование – это такой метод исследования, при котором интересующий исследователя объект замещается другим объектом, находящимся в отношении подобия к первому объекту. Первый объект называется оригиналом, а второй – моделью. В дальнейшем знания, полученные при изучении модели,

⁴ Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. URL: <http://www.arbitr.ru/> (дата обращения: 25.02.2014)

переносится на оригинал на основании аналогии и теории подобия» [5, с. 376]. Интересно также и определение В. К. Бабаева: «моделирование – это процесс познания природных и социальных явлений путем конструирования в сознании аналога социальной реальности. Мысленно сформулированный законодателем тот или иной вариант идеального поведения, представления о социальных явлениях облекается в форму модели. Средства выражения модели разнообразны: естественный язык, формулы, конструкции, цифры и т. д.» [6, с. 370].

Следует отметить, что как в естественных, так и в общественных науках моделирование применяется уже давно, однако для правовой науки данный метод все еще остается недостаточно проработанным, хотя и весьма востребованным и перспективным. Так, В. М. Сырых пишет, что «даже незначительный опыт математического моделирования, накопленный российскими правоведами, свидетельствует о правомерности и целесообразности его применения в правовой науке» [7, с. 426]. И. С. Ной отмечал, что: «в настоящее время сложились благоприятные условия для того, чтобы преодолеть догматизм и ограниченность в подходе к изучению причин преступности и личности преступника, качественно обогатить и расширить научную основу решения этой сложнейшей проблемы. Только общими условиями специалистов многих наук, общественными, а также – психологии, генетики, кибернетики и других, можно раскрыть с достаточной полнотой внутренний механизм, регулирующий поведение человека. При этом важно исследовать соотношение «прирожденных программ поведения» человека, «закодированных» на уровне социальных инстинктов, с «программами поведения», вырабатываемыми им в процессе общественной практики. Большую услугу в решении этой задачи могут оказать новейшие методы исследования, в частности, – моделирование» [8, с. 535].

Говоря о задачах моделирования применительно к правовой науке, Е. П. Ситковский выделяет следующие: «во-первых, обнаружить такие совокупности правовых явлений, которые могут быть объединены в рамках одного понятия; во-вторых, доказать необходимость этого понятия; в-третьих, доказать необходимость именно этого, а не какого-либо иного понятия» [9, с. 89]. При этом

считается, что наиболее эффективным является использование моделирования при исследовании однородных общественных отношений. Также допустимо сочетание моделирования с синергетическим методом. Так, К. В. Шундигов пишет: «последнее обстоятельство является основанием для обоснования необходимости перехода к модели «гибкого», многовариантного прогнозирования в правовой сфере, разработки ряда альтернативных концепций правовой политики, каждая из которых закладывала бы основы «алгоритма» правового регулирования, рассчитанного на то или иное вероятное развитие регулируемых отношений и фактора «внешней среды»» [10, с. 155].

На основе вышеописанного значения моделирования и рассмотренных функций правовых моделей (интерпретационной, объяснительной, предсказательной, критериальной, демонстрационной, преобразовательной), представляется, что содержание понятия «правовая модель оборота недвижимости» должно раскрываться по нижеследующим параметрам.

– Во-первых, поскольку правовая модель является формой отражения системы, необходимо начать с раскрытия понятия самой системы, т. е. ее структуры, содержания ее элементов и взаимосвязей. Применительно к системе оборота недвижимости следует, прежде всего, раскрыть понятие и структуру механизма оборота недвижимости, в том числе его основу – юридическую процедуру перехода прав (их возникновения и прекращения) на объекты недвижимости, взаимосвязи вещно-правовой и обязательно-правовой составляющей. Затем следует рассмотреть следующие отдельные элементы правовой модели системы оборота недвижимости, а именно:

– субъекты оборота недвижимости: граждане, юридические лица, публично-правовые образования;

– правовой режим объектов недвижимости, в том числе особенности правового режима земельных участков, нежилых помещений;

– вещные права в статике;

– динамика вещных прав, в том числе вещных договоров;

– защита прав на недвижимость как обеспечительный элемент правовой модели.

– Во-вторых, в ходе изучения системы оборота недвижимости необходимо выявить в нор-

мативно-правовых актах, правовых обычаях и правоприменительной практике, являющихся формами проявления правовой модели, основные положения правового регулирования отношений, связанных с возникновением, осуществлением и прекращением прав на недвижимое имущество. При этом, в отличие от обычного правового исследования, необходимо сконструировать идеальную модель системы оборота недвижимости, отражающую ее сущность. Термин «идеальный» в данном случае употребляется не в значении «безупречный», «совершенный», а как «воображаемый», «образцовый».

– В-третьих, необходимо исследовать и проверить, насколько данная выявленная идеализированная модель соответствует реально-существующим общественным отношениям в сфере оборота недвижимости и тенденциями их развития. Далее, на основе выявленных несоответствий и проблем правового регулирования, путем их сопоставления, необходимо будет сделать выводы о несоответствии элементов (базиса надстройке или надстройки базису), дать рекомендации по решению данных проблем, т. е. изменению законодательства или принятию организационных мер.

Выводы

Таким образом, на основании изложенного можно сделать следующие выводы:

1. Понятие «правовая модель» не является до конца проработанным и устоявшимся в теории права. При этом «правовая модель» является самостоятельной правовой категорией, отличающейся от таких смежных категорий, как «правовая парадигма», «правовая конструкция», «правовая форма», «правовое средство», «правовая технология». Интерпретационная, объяснительная, предсказательная, критериальная являются общими функциями моделей. Правового моделирования, описательная, демонстрационная, преобразовательная, гносеологическая, организационно-проективная – специальные функции правовых моделей. Значение правового моделирования заключается:

– во взаимовлиянии правовой модели (причем, как модели законодательства, так и модели правоприменения), политикой ситуации, экономических условий;

– в инструментальном характере правовой модели, так как она предоставляет «новые инструментальные возможности в построении логически не противоречивого законодательства.

2. Предлагается авторское определение правовой модели системы оборота недвижимости: «правовая модель системы оборота недвижимости – это созданная в результате абстракции, идеализации форма отражения системы оборота недвижимости, находящаяся в отношении соответствия с ней, служащая средством отвлечения и выражения ее внутренней структуры, и содержащая основные положения правового регулирования отношений, связанных с возникновением, осуществлением и прекращением прав на недвижимое имущество. Данная модель является гносеологической, познающей, должного состояния оригинала, моделью функционирования, социально-правовых процессов, теоретической, ориентированной на познание социально-правовых процессов».

3. Предлагается классифицировать правовую модель системы оборота недвижимости как гносеологическую, познающую, теоретическую, ориентированную на познание социально-правовых процессов модель должного состояния оригинала, функционирования, социально-правовых процессов.

4. Содержание понятия «правовая модель оборота недвижимости» должно раскрываться по следующим параметрам:

– раскрытие понятия и структуры механизма оборота недвижимости, в том числе его основу – юридическую процедуру перехода прав (их возникновения и прекращения) на объекты недвижимости, взаимосвязи вещно-правовой и обязательственно-правовой составляющей;

– выявление основных положений правового регулирования отношений, связанных с возникновением, осуществлением и прекращением прав на недвижимое имущество и конструирование идеальной модели системы оборота недвижимости, отражающей ее сущность;

– сопоставление идеальной модели с реально-существующими общественными отношениями в сфере оборота недвижимости и тенденциями их развития и формулирование рекомендаций по совершенствованию правового механизма или принятию организационных мер.

Список литературы

1. Безруков А.С. Правовая модель как инструмент юридической науки и практики: дис. ... канд. юрид. наук. Владимир, 2008. 151 с.
2. Красавчиков О.А. Категории науки гражданского права. Избранные труды: в 2 т. Т. 2. М.: Статут, 2005. 494 с.
3. Иванов В.В. Общая теория договора: монография. М., 2006. 238 с.
4. Андреев И.Д. Методологические основы познания социальных явлений: монография. М., 1977. 328 с.
5. Алексеев П.В., Панин А.В. Философия: учебник. М., 2005. 608 с.
6. Теория государства и права: учебник / ред. В.К. Бабаева. М.: Юрист, 2003. 592 с.
7. Сырых В.М. Логические основания общей теории права элементный состав. В 2 т. Т. 1. М., 2000. 528 с.
8. Сырых В.М. Логические основания общей теории права: логика правового исследования (Как написать диссертацию): в 2 т. Т. 2. М., 2004. 560 с.
9. Ситковский Е.П. Возникновение новых категорий в диалектической логике // Вопросы философии. 1975. № 10. С. 89.
10. Шундилов К.В. Синергетический подход в правовой науке: проблемы адаптации // Правоведение. 2008. № 1. С. 145–156.

В редакцию материал поступил 01.08.14

© Петрушкин В. А., 2014

Информация об авторе

Петрушкин Виталий Анатольевич, кандидат юридических наук, доцент кафедры экологического, трудового права и гражданского процесса юридического факультета, Казанский (Приволжский) федеральный университет, судья Федерального арбитражного суда Поволжского округа
Адрес: 420034, г. Казань, ул. Правосудия, 2, тел.: (843) 235-21-97
E-mail: olimova-roza@mail.ru

Как цитировать статью: Петрушкин В.А. Функции правовой модели системы оборота недвижимости // Актуальные проблемы экономики и права. 2014. № 3 (31). С. 131–137.

V. A. PETRUSHKIN,

PhD (Law), Associate Professor

Kazan (Volga) Federal University,

judge

The Federal arbitration court of the Volga district, Kazan, Russia

THE FUNCTIONS OF THE LEGAL MODEL OF THE REAL ESTATE CIRCULATION SYSTEM

Objective: to analyze the concept of legal modeling in the field of real estate circulation as a method of scientific research.

Methods: abstract logic and method of comparative analysis.

Results: The principles are proposed for the functioning of the legal system model of the real estate circulation; the author reveals approaches to the definition of "real estate object".

Scientific novelty: The research of the content of the "real estate object" notion resulted in the classification of the legal model of the real estate circulation system; revealed the structure of the circulation mechanism, including legal procedure.

Practical value: The approaches were developed to define the individual elements of the legal model of real estate circulation system; the conclusion is made that the concept of "legal model" differs from the related categories. Such a notion, in all cases, has the function of legal modeling and is instrumental in nature.

Key words: dynamics of property rights; the structure of the legal circulation mechanism; modeling tasks; legal model; principles of the circulation system modeling; legal model of the real estate circulation.

References

1. Bezrukov, A.S. Pravovaya model' kak instrument yuridicheskoi nauki i praktiki: dis. ... kand. yurid. nauk (Legal model as a tool of juridical science and practice: PhD (Law) thesis). Vladimir, 2008, 151 p.
2. Krasavchikov, O.A. *Kategorii nauki grazhdanskogo prava. Izbrannye trudy: v 2 t. T. 2* (Categories of the civil law theory. Selected works: in 2 vol. Vol. 2). Moscow: Statut, 2005, 494 p.

3. Ivanov, V.V. *Obshchaya teoriya dogovora: monografiya* (General theory of contract: monograph). Moscow, 2006, 238 p.
4. Andreev, I.D. *Metodologicheskie osnovy poznaniya sotsial'nykh yavlenii: monografiya* (Methodological bases of cognition of social phenomena: monograph). Moscow, 1977, 328 p.
5. Alekseev, P.V., Panin, A.V. *Filosofiya: uchebnik* (Philosophy: textbook). Moscow, 2005, 608 p.
6. Babaev, V.K. *Teoriya gosudarstva i prava: uchebnik* (Theory of state and law: textbook). Moscow, 2003, 592 p.
7. Syrykh, V.M. *Logicheskie osnovaniya obshchei teorii prava elementnyi sostav. V 2 t. T. 1* (Logical bases of the general theory of law: composition of elements. In 2 vol. Vol. 1). Moscow, 2000, 528 p.
8. Syrykh, V.M. *Logicheskie osnovaniya obshchei teorii prava: logika pravovogo issledovaniya (Kak napisat' dissertatsiyu): v 2 t. T. 2* (Logical bases of the general theory of law: logic of legal research (How to write a thesis). In 2 vol. Vol. 2). Moscow, 2004, 560 p.
9. Sitkovskii, E.P. Vozniknovenie novykh kategorii v dialekticheskoi logike (Emergence of new categories in dialectic logic). *Voprosy filosofii*, 1975, no. 10, pp. 89.
10. Shundikov, K.V. Sinergeticheskii podkhod v pravovoi nauke: problemy adaptatsii (Synergetic approach in legal science: problems of adaptation). *Pravovedenie*, 2008, no. 1, pp. 145–156.

Received 01.08.14

Information about the author

Petrushkin Vitaliy Anatoliyevich, PhD (Law), Associate Professor of the Chair of Environmental, Labor Law and Civil Procedure of Law Faculty, Kazan (Volga) Federal University, judge of the Federal arbitration court of the Volga district
Address: 2 Pravosudiya Str., 420034, Kazan, tel.: (843) 235-21-97
E-mail: olimova-roza@mail.ru

How to cite the article: Petrushkin V. A. The functions of the legal model of the real estate circulation system. *Aktual'niye problemy ekonomiki i prava*, 2014, no. 3 (31), pp. 131–137.

© Petrushkin V. A., 2014

ПОЗНАНИЕ

Андропова, Е. С.

Теоретические и практические аспекты формирования интегрированной отчетности / Е. С. Андропова, Т. Н. Киченина, Е. А. Петрова ; Институт экономики, управления и права (г. Казань). – Казань : Изд-во «Познание» Института экономики, управления и права, 2014. – 92 с.

В монографии исследованы теоретико-методологические аспекты интегрированной отчетности: понятие, значение и основные принципы составления интегрированного отчета, международная структура интегрированной отчетности, особенности составления интегрированного отчета в разных формах организаций, таких как негосударственные образовательные учреждения, автономные учреждения, а также организации с обособленными подразделениями. Итогом проведенного исследования стала разработка рекомендаций по составу показателей интегрированной отчетности в различных формах организаций.

Монография может быть полезна широкому кругу читателей, специалистам в сфере бухгалтерского учета и отчетности, рекомендуется студентам, магистрантам, аспирантам, а также преподавателям экономических специальностей вузов и ссузов.