

Содержание

Введение

Глава 1. Правовой режим вещей, как объектов гражданского права

1.1 Понятия и юридические признаки вещи, как объекта гражданских прав

1.2 Оборотоспособность вещей

Глава 2. Классификация вещей

2.1 Движимые и недвижимые вещи

2.2 Делимые и не делимые вещи

2.3 Потребляемые и не потребляемые вещи

2.4 Индивидуально-определенные вещи и вещи, определяемые родовыми признаками

2.5 Главные вещи и принадлежности

Глава 3. Проблемы и пути совершенствования законодательства о недвижимом имуществе

Заключение

Список литературы

Введение

Важнейшее место среди объектов гражданского права занимают вещи, что обусловлено, во-первых, их наибольшей распространенностью в гражданском обороте, во-вторых, возникновением по поводу вещей так называемых вещных правоотношений, в том числе отношений собственности.

Понятие вещи в обыденном понимании значительно уже по своему объему, чем используемый в гражданском праве термин с таким же названием. Последний, помимо традиционных предметов быта, мелких средств производства, включает также сложные материальные объекты (производственные здания и сооружения, железные дороги) и даже объекты живой природы (растения, животные). В некоторых случаях в качестве вещи как объекта гражданских правоотношений выступают различные виды подвластной человеку энергии (тепловой, электрической, атомной), жидкие и газообразные вещества (газ и вода в резервуарах, трубопроводах и т. п.).

Основное назначение вещей состоит в удовлетворении конкретных потребностей людей и общества. Особую категорию вещей в гражданском праве составляют деньги и ценные бумаги как инструменты закрепленных в них прав. Они выполняют своего рода посреднические функции, обеспечивая доступ к конкретным материальным ценностям, непосредственно служащим удовлетворению потребностей людей и общества в питании, жилье, одежде, транспорте, в организации и ведении производства и т.д. Отнесение денег и ценных бумаг к категории вещей имеет условный характер.

Предмет исследования: вещи, как объект в гражданском праве.

Цель работы: на основании изученных научных, нормативных источников, правоприменительной практики, комплексно исследовать вещи, как объект в гражданском праве.

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие задачи:

1. Раскрыть понятие и признаки вещи как объекта гражданских прав.
2. Рассмотреть оборотоспособность вещей.
3. Рассмотреть классификации вещей.
4. Выявить проблемы правового регулирования недвижимого имущества, возникающие на практике.

Нормативную базу работы составили положения действующего законодательства о вещах и судебная практика высших судебных инстанций.

Структура курсовой работы состоит из введения, трех глав, заключения и списка литературы.

Глава 1. Правовой режим вещей как объектов гражданского права

1.1 Понятие и юридические признаки вещи как объекта гражданских прав

Вещи-материальные объекты внешнего мира. Понятие вещи в действующем законодательстве не формулируется. ГК классифицирует вещи, используя в качестве критерия различные их свойства.

В современной науке ГП выработано не так много определений вещей, которые можно было бы принять в качестве рабочих. Так А.П.Сергеев понимает под вещами данные природой и созданные человеком ценности материального мира, выступающие в качестве объектов ГП. По мнению же Е.А.Суханова, вещами признаются материальные, физически осязаемые объекты, имеющие экономическую форму товара. Несколько более развернутая дефиниция вещей предложена В.А.Пантелеенко: вещи-это существующие независимо от субъекта пространственно ограниченные предметы и явления материального мира как в их естественном состоянии, так и приспособленные человеком его потребностям, признаваемые объективным правом в качестве объекта субъективных прав, в том числе некоторые виды энергии, освоенные человеком (атомная, лучевая, электрическая, тепловая). Понимания вещи исключительно, как предмета внешнего (материального) мира поставлено под сомнение И.Гумаровым, по мнению которого закон наряду с вещами как предметами материального мира допускает параллельное существование нематериальных.

История философской категории "вещь" подтверждает ее гораздо большую неоднозначность по сравнению с одноименным бытовым понятием. Ведь общеизвестно, что изначально одним из главных вопросов философии и была сущность вещи, субстанция бытия. На протяжении тысячелетий выдвигались в этой связи самые различные концепции. Еще в античный период в вещи усматривался элемент материи. Однако этот постулат не смягчал остроты дискуссии о том, в свою очередь, считать первоосновой материи. Одни мыслители прибегали к метафизическим приемам и возникновение всех вещей объясняли происходящими стихиями во Вселенной. Другие же считали, что природу всех видимых вещей составляют некие мельчайшие и неделимые тела - "атомы".

Вещи в освещении любой философской школы трактовались, прежде всего, как явления, имеющие действительное и самостоятельное существование. Все мнимое, не имеющее реального и индивидуального бытия, вещь считаться не может.

Рассмотрим признаки вещей, если иметь в виду юридический смысл этого понятия. Первый юридический признак вещи - доступность обладанию.

В Древнем Риме одной из наиболее важных характеристик вещи признавалась известная формула Дигест: "Dominium rerum" ("господство над вещью"). Это свойство - быть доступным обладанию человека - обусловлено общим состоянием знаний, хозяйственных возможностей и потребностей, общих факторов развития общественной жизни.

Дореволюционная российская цивилистика также неоднократно акцентировала внимание на этом признаке.

Д.И. Мейер образно подчеркивал, что лишь застреленная или посаженная в клетку птица может стать объектом обладания человека, а следовательно, и вещь в гражданско-правовом смысле Мейер Д.И. Русское гражданское право: В 2 ч. Ч.1. По изд. 1902 г. - М.: Статут, 1997. - С.139.. Авторы-составители известного энциклопедического словаря товарищества "Гранат" указывали на юридическую способность вещи быть доступной нашему обладанию: "...Исключенная теперь, например, в отношении к солнцу, звездам и другим недоступным для нашего господства предметам, она может возникнуть тогда, когда нам удастся установить, хотя бы путем электричества, воздействие на небесные тела и воспользоваться его последствиями на земле" Энциклопедический словарь Товарищества "Братья А. и И. Гранат и Ко". Т. X. - М., 2000. - С.20..

Вследствие развития технических возможностей общества многие явления окружающего мира постепенно входят в сферу господства людей и поэтому становятся объектами прав - вещами. Хрестоматийный пример таких "метаморфоз" приводил в свое время Е.Н. Трубецкой: "В древности, когда электрическая энергия была известна человеку лишь в виде ниспосылаемой Зевсом молнии, она не могла быть объектом права; теперь же, когда электричеством освещаются дома, улицы, устраиваются электрические трамваи, оно, несомненно, является объектом права, и возникают даже судебные дела о краже электричества" Трубецкой Е.Н.

Энциклопедия права. - СПб.: Юридический институт, 1998. - С.145..

Такие заключения наш современный век только подтверждает. В Германии вещами традиционно признаются предметы в любом агрегатном состоянии, поэтому установлена ответственность за кражу воды, проходящей по трубам, пара из системы отопления, сжиженного газа в баллоне. Главное, чтобы вещь была конкретной и материально обособленной от внешнего мира. Таким образом, отмечается, что нельзя украсть, например, морскую воду или часть атмосферного воздуха Клепицкий И.А. Имущественные преступления (сравнительно-правовой аспект) // Законодательство. - 2000. - N 1, 2..

Таким образом, первым признаком вещи в гражданском праве является ее доступность обладанию человека.

Второй юридический признак вещи - материальность.

Этот критерий, в отличие от первого, становится едва ли не главным поводом для дискуссий. Связано это с утверждением в отечественной науке гражданского права двух противоположных концепций вещи: 1. Широкой (вещами признаются как материальные предметы, так и нематериальные блага). 2. Узкой (вещами признаются только материальные предметы).

Первый (широкий) подход берет начало еще в римском праве, где ключевое слово "res" (вещь) имело два смысла. Этим понятием обозначались как материальные предметы, так и юридические отношения, имущественные права.

"Некоторые вещи телесны, а некоторые - бестелесны, - формулировал Гай. - Телесны те вещи, которые можно осязать, как земля, человек, одежда, золото, серебро и многие другие. Бестелесны же те, которые осязать нельзя, как, например, наследство, пользование плодами (узуфрукт), обязательства, возникающие каким-либо образом" Пухан И., Поленак-Акимовская М. Римское право: Базовый учебник / Пер. с макед.; Под ред. В.А. Томсинова. - М.: Зерцало, 2000. - С.136..

Вещь в немецком гражданском праве мыслится лишь в одном качестве - как осязаемый объект внешнего мира. Так, в уже упоминавшемся параграфе 90 Германского гражданского уложения прямо указано: "Вещами в смысле закона признаются лишь материальные предметы" Германское право. Часть первая. Германское уложение / Пер. с нем. - М.: МЦФЭР, 1996. - С.29..

Какой же подход в определении термина "вещь" адекватен российским правовым условиям, если учесть явное тяготение нашей юриспруденции к континентальной методике регулирования?

Ответ не так очевиден, каким кажется на первый взгляд. Прежде всего отметим, что в последнее время возросло количество дискуссий о возможности существования в российском гражданском праве так называемых бестелесных вещей. Особенно настоящий всплеск обсуждений дефиниции вещи пришелся на момент последней кодификации гражданского законодательства Гумаров И. Понятие вещи в современном гражданском праве России // Хозяйство и право. - 2000. - N 3. - С.78-84.. К сожалению, сам Гражданский кодекс РФ Часть первая Гражданского кодекса Российской Федерации от 30 ноября 1994 г. N 51-ФЗ (в ред. от 4.11.2007 г.) // СЗ РФ. - 1994. - № 32. - Ст. 3301. из-за некорректной, на наш взгляд, редакции некоторых своих норм (ст. 128) дал почву для подобных споров.

Но нельзя не отметить и другое обстоятельство. Тенденция современного научного прогресса такова, что с возрастающей быстротой в сферу правового регулирования попадают совершенно новые объекты - как материальные, так и дематериализованные (безналичные денежные средства, предприятия как имущественные комплексы, бездокументарные ценные бумаги и т.д.). Опыта юридической регламентации отношений по поводу таких объектов до сих пор общество не имело.

Выделяется конститутивный признак вещи - ее ценности (полезности). Условно это можно назвать аксиологическим подходом к вещи Неновски Н. Право и ценности / Пер. с болг. - М.: Прогресс, 1987. - С.25.. Его суть состоит в том, что предметы, не обладающие ценностью (полезностью), вещами не признаются.

Эта мысль теоретически верна, однако, на наш взгляд, надо учитывать, по крайней мере, три следующих обстоятельства.

Во-первых, сама категория "ценность" носит личностный, субъективный оттенок. Это, согласно терминологии теории аргументации, оценочное, ситуативное понятие, не могущее быть эффективным критерием Рузавин Г.И. Логика и аргументация: Учебное пособие. - М., 1997. - С.335.. Как справедливо полагал Е.Н. Трубецкой, "ценность вещи есть величина, в высшей степени изменчивая, а потому представляет шаткий критерий для отличия того, что есть и что не есть объект права: то, что сегодня не имело цены, завтра оказывается ценностью.

Еще один пример изменчивости признака ценности. Традиционно тело человека не выступает как объект гражданских прав - вещь. Однако с развитием передовых медицинских технологий, вопросов генетики, трансплантации эта точка зрения подвергается и еще неоднократно будет подвергнута коррекции. По мнению цивилистов, уже сейчас "останки человека и отделенные от его тела части являются вещами" Малеина М. Правовое регулирование донорства крови // Советская юстиция. - 1993. - N 24. - С.12-13.. Договоры об отделении частей тела или взятии крови, а также об изъятии внутренних органов после смерти уже признаются действительными, если не нарушают основ публичного правопорядка.

Биологические и физиологические продукты функционирования организма умершего становятся даже объектами права наследования.

Во-вторых, в нашем быту существует множество предметов, не обладающих очевидной для многих ценностью: любительские фотографии, старая ветошь, черновики, сломанная шкатулка, никому не нужная деловая переписка. Все эти предметы, несомненно, вправе считаться такими же объектами права - вещами, как какое-нибудь доходное предприятие, если на то есть желание их законного владельца.

Наконец, в-третьих, ГК РФ уже в первой статье подчеркивает, что гражданское законодательство исходит из свободы договора, недопустимости произвольного вмешательства кого-либо в частные дела, необходимости беспрепятственного осуществления гражданских прав. Постулируется, что граждане и организации приобретают и осуществляют их своей волей и в своем интересе. Они свободны в установлении своих прав и обязанностей на основе договора и в определении любых не противоречащих законодательству его условий. Таким образом, никто не может запретить продать, скажем, старый ботинок, если у кого-то имеется на него спрос. Признак ценности действительно для вещи чрезвычайно важен, фундаментален. Но он существует а priori - с самого начала и до тех пор, пока данный предмет является объектом гражданского правоотношения. Любая вещь - от золотого слитка до половой тряпки - может, на наш взгляд, считаться изначально, по определению ценной, пока находится в сфере чьего-то права или выступает как объект какой-либо сделки. А отсюда очевидный вывод: ценность предмета при таком раскладе, как самостоятельный признак, доказывать не надо. Она автоматически следует из п.3 ст. 10 ГК РФ, установившего, что разумность и добросовестность участников гражданских правоотношений предполагаются.

Поэтому вряд ли целесообразно выделять ценность вещи как ее отдельный критерий. Доступность обладанию и материальность - два необходимых и достаточных условия придания любому предмету из окружающего мира правового статуса вещи.

Итак, вещи являются результатами труда, имеющими в силу этого определенную материальную (экономическую) ценность. К ним относятся не только традиционные орудия и средства производства или разнообразные предметы потребления.

1.2 Оборотоспособность вещей

вещь гражданский потребляемый юридический

Оборотоспособность вещей означает допустимость совершения сделок и иных действий, направленных на передачу этих вещей в рамках гражданско-правовых отношений. В зависимости от указанного качества все вещи подразделяются на три группы: свободные в обороте, ограниченные и изъятые из оборота.

По общему правилу вещи могут без каких-либо запретов или ограничений отчуждаться (продаваться, дариться, обмениваться или переходить из собственности одного лица в собственность другого иным способом) либо переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (по наследству или в процессе реорганизации юридического лица) или иным способом (передаваться во временное пользование по договору аренды). Такие объекты считаются свободными в обороте. Они могут принадлежать любым субъектам гражданского права и с ними могут совершаться любые сделки. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ (постатейный) / Под ред. О.Н.Садикова. - М., 2007. - С. 218. Согласно ст. 129 ГК РФ вещи, как и иные объекты гражданских прав, могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, например на основании гражданско-правовых сделок, административного акта и др. Таково общее правило.

Первое исключение из него - группа вещей, ограниченных в обороте. Это ограничение в соответствии со ст. 1 ГК РФ может иметь место только в целях защиты конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства и возможно только на основании федерального закона. Эти вещи либо могут принадлежать только определенным субъектам гражданских правоотношений, либо допускаются в оборот лишь по специальному разрешению. Оборотоспособность вещей ограничивается в порядке, установленном законом, а обусловлено это необходимостью обеспечения государственной безопасности, общественного порядка, здоровья граждан, а также охраны окружающей среды. Практически оборот ограничивается путем лицензирования или сертификации.

Второе исключение образуют вещи, изъятые из гражданского оборота, отчуждение или иной оборот которых согласно действующему законодательству не допускается. В настоящее время применяется Указ Президента РФ от 22.02.92 № 179 «О видах продукции (работ, услуг) и отходов производства, свободная реализация которых запрещена» Указ Президента России от 22 февраля 1992 г. № 179 «О видах продукции

(работ, услуг) и отходов производства, свободная реализация которых запрещена» (в ред. от 30.12.2000 г.) // Ведомостях Съезда народных депутатов Российской Федерации и Верховного Совета Российской Федерации. - 5.03.1992. - № 10. - Ст. 492.. Утвержденный данным Указом перечень содержит ограниченное число видов продукции (работ, услуг), имеющих в основном оборонное значение и связанных с обеспечением здоровья и жизни граждан. Примером таких объектов являются некоторые виды вооружения, дороги, архивные материалы, самодельные наркотические средства и др.

ГК РФ устанавливает разный порядок в отношении изъятия объектов из оборота и в отношении ограничения их оборота. Объекты, изъятые из оборота, не могут быть предметом сделок и иным образом переходить от одного лица к другому в рамках гражданско-правовых отношений.

К.А. обратился в суд с иском к ООО «Крон» и ООО «Компания Стрейд» о признании недействительным договора купли-продажи недвижимого имущества. В обоснование требований истец указал, что 26.11.2012 г. между ним и ООО «Крон» был заключен договор купли-продажи недвижимого имущества, по условиям которого ООО «Крон» обязалось продать ему трансформаторную подстанцию, общей площадью <адрес>, а также оборудование, являющееся неотъемлемой частью помещения, включающее в себя N.

В соответствии с данным договором передача имущества должна быть произведена в срок до 31.12.2012 года. Однако, до настоящего времени имущество ему не передано. Вместе с тем истцу стало известно, что в настоящее время указанное имущество продано ООО «Крон» по договору купли-продажи недвижимости от 6.12.2012 г. ООО «Компания Стрейд». К.А. указал, что в соответствии с условиями договора от ДД.ММ.ГГГГ, он оплатил стоимость данного объекта, а ООО «Крон» в нарушении требований гражданского законодательства от передачи объекта уклонилось и передало в собственность другому юридическому лицу. Истец считает, что договор купли-продажи от ДД.ММ.ГГГГ, заключенный между ООО «Крон» и ООО «Компания Стрейд», в силу ст. 168 ГК РФ является ничтожной сделкой, так как противоречит положениям ст. 460 ГК РФ о том, что продавец обязан передать покупателю товар свободным от любых прав третьих лиц, за исключением случая, когда покупатель согласился принять товар, обремененный правами третьих лиц. Учитывая изложенное, истец просил признать недействительным договор купли-продажи недвижимого имущества от ДД.ММ.ГГГГ, заключенный между ООО «Крон» и ООО «Компания Стрейд» и признать за ним право собственности в отношении имущества: здания трансформаторной подстанции, назначения нежилое здание, 1 этажный. <адрес> 154,4 кв. м, инв. <адрес> оборудования, являющегося неотъемлемой частью здания, включающее в себя: -- <адрес>. В судебном заседании представитель истца по доверенности М. исковые требования поддерживал, при этом пояснял, что истец оплату по договору производил, ему передавалась расписка или квитанция, которую он не может найти. Также пояснял, что на дополнительном соглашении о расторжении договора подпись похожа на подпись истца, но он ему пояснил, что данных обстоятельств он не помнит. Судебная коллегия по гражданским делам

рассмотрела в открытом судебном заседании гражданское дело по апелляционным жалобам ЗАО «Самарские городские электрические сети», Департамента управления имуществом г.о. Самара на решение Железнодорожного районного суда г. Самара от 07 июня 2013 г., которым постановлено: «Отказать в удовлетворении исковых требований К.А. о признании недействительной сделки договора купли-продажи недвижимого имущества от ДД.ММ.ГГГГ, заключенного между ООО «Крон» и ООО «Компания Стрейд» и признании за ним права собственности в отношении имущества: здания трансформаторной подстанции, назначения нежилое здание, 1 <адрес> оборудования, являющегося неотъемлемой частью здания, включающее в себя: трансформаторы 400 кВ, напряжением N протяженностью 1 243 м (от подстанции до ФИО1 ф-12)» Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 27.03.2002 № Ф04/1096-187/А46-2002 «Дело по иску прокурора о признании недействительными договора купли - продажи, торгов по продаже недвижимого имущества и применении последствий недействительности ничтожной сделки передано на новое рассмотрение, т.к. суд не указал основания отнесения спорного имущества к объектам, изъятым из оборота, а также каким нормам закона не соответствуют проведенные торги» // Официально опубликовано не было. Справочная система Консультант-Плюс.

Объекты, ограниченные в обороте, определяются в порядке, установленном законом. Это означает, что в законе должны предусматриваться критерии отнесения объектов к ограниченно оборотоспособным и указываться государственные органы, уполномоченные определять конкретные их виды. Ограничение оборотоспособности заключается в том, что отдельные объекты могут принадлежать лишь определенным участникам гражданского оборота либо их приобретение и (или) отчуждение допускается только на основании специальных разрешений.

Специальные правила оборотоспособности установлены для таких объектов, как земля и иные природные ресурсы. В п. 3 статьи 129 ГК РФ содержится специальная норма об оборотоспособности земли и других природных ресурсов. Данная норма имеет отсылочный характер. В соответствии с ней вопросы, связанные с объемом оборотоспособности указанных объектов, должны решаться в законах о земле и других природных ресурсах. Что же касается правового механизма, используемого при отчуждении и переходе земли и других природных ресурсов от одного лица к другому, то таковой полностью сохраняет свою гражданско-правовую природу. В настоящее время вопросы об объеме оборотоспособности земли и ряда других природных ресурсов в значительной мере решаются земельным законодательством и законодательством о природных ресурсах, а именно такими нормативными актами как: Земельный кодекс РФ Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (в ред. от 24.07.2007 г.) // Российская газета. - 30.10.2001. - № 211-212., Водный кодекс РФ Водный кодекс РФ от 16 ноября 1995 г. № 167-ФЗ (в ред. от 19.06.2007 г.) // СЗ РФ. - 20.11.1995. - № 47. - Ст. 4471., Федеральный закон от 14 марта 1995 г. № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» Федеральный закон от 14 марта 1995 г. № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях» (в ред. от 10.05.2007 г.) // СЗ РФ. - 20.03.1995. - № 12. - Ст. 1024., Закон РФ от 21 февраля 1992 г. № 2395-1 «О

недрах» Закон РФ от 21 февраля 1992 г. № 2395-1 «О недрах» (в ред. от 26.06.2007 г.) // Ведомости Съезда народных депутатов РФ и Верховного Совета РФ. - 16.04.1992. - № 16. - Ст. 834. и другими. Таким образом, в определении их оборотоспособности ГК РФ отдает приоритет специальным законам.оборот указанных объектов допускается в той мере, в какой это предусмотрено законами о земле и других природных ресурсах.

Итак, по общему правилу, вещи могут свободно обращаться. Основу правовой регламентации режима объектов изъятых из оборота и ограниченных в обороте составляет Гражданский кодекс РФ. Изъятые из оборота объекты должны быть прямо указаны в законе. К группе объектов ограниченной оборотоспособности относятся объекты, которые могут принадлежать лишь определенным участникам оборота.

Глава 2. Классификации вещей

2.1 Движимые и недвижимые вещи

Термин "недвижимое имущество" появился в российском законодательстве сравнительно недавно, а легального определения никогда не существовало. В настоящее время позиция законодателя изменилась. Это выразилось прежде всего в том, что в ГК РФ впервые в истории российской цивилистики закреплено понятие недвижимости. Согласно п. 1 ст. 130 ГК РФ к недвижимым вещам (недвижимому имуществу, недвижимости) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения и объекты незавершенного строительства. К ним относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Термин "недвижимые вещи" известен с времен римского права; в российское законодательство он введен в 1714 году Указом Петра Первого о единонаследии. В советский период деление вещей на движимые и недвижимые было отвергнуто в начале 20-х годов, восстановлено Основами гражданского законодательства 1991 г. и Законом РСФСР о собственности.

Разграничивая движимые и недвижимые, законодатель прежде всего исходит из их естественных свойств.

К недвижимым вещам (недвижимому имуществу, недвижимости) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства (п. 1 ст. 130 ГК). При отсутствии прочной связи с землей объект недвижимостью не является. Однако ряд объектов, не имеющих связи с землей, также подчинены законом правовому режиму недвижимого имущества: это подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Причиной отнесения этих объектов к недвижимости являются особые полезные свойства, обуславливающие необходимость более жесткой правовой регламентации возникающих по поводу них отношений.

Особым объектом недвижимости ст.132 ГК называет предприятие как имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности. Он включает все виды имущества, предназначенные для работы предприятия, в том числе земельные участки, здания, строения, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (фирменное наименование, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором. Предприятие по смыслу данной нормы является объектом права. Предприятие как объект недвижимого имущества выступает объектом оборота как единое целое. Возможно, однако, совершение сделок и в отношении отдельных составляющих этого объекта. Совершение сделки с предприятием как имущественным комплексом не влияет на существование самого юридического лица, которому этот комплекс принадлежит.

Принадлежность вещи к движимому или недвижимому имуществу влияет на правовое регулирование связанных с ней отношений в рамках различных институтов гражданского права.

Например, по-разному обращается взыскание на движимое и недвижимое имущество, являющееся предметом залога (п.1, 2 ст.349 ГК), имеются особенности определения предмета в договорах купли-продажи, аренды объектов недвижимого имущества по сравнению с общими правилами об этих договорах (ст. 554, п.1 ст. 654 ГК). Права на движимые вещи необходимо регистрировать только в случаях, прямо указанных в законе (например- регистрация автотранспорта).

Другим критерием определения недвижимости является прочная связь вещей с землей, причем настолько, что перемещение этих объектов в пространстве невозможно без несоразмерного ущерба их назначению.

Признак прочной связи с землей является определяющим, и это особенность российской правовой системы. Однако такое понятие довольно спорно. У некоторых современных ученых названный критерий также вызывает несогласие. Так, Е.А. Дорожинская считает, что "определение, данное в Гражданском кодексе РФ, весьма уязвимо, поскольку сомнителен установленный для определения недвижимых вещей оценочный критерий - "перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно" Дорожинская Е.А. Правовое регулирование сделок с недвижимостью. - Новосибирск, 1999. - С. 15 - 16.. Свое мнение она поясняет ссылкой на высказывание Н.А. Сыродоева: "Современные технические достижения, - пишет он, - позволяют перемещать даже монументальные здания на значительные расстояния не только без "несоразмерного", но и без всякого ущерба их назначению. Если следовать букве закона, то здание, перемещенное не только на соседний участок, но и в соседний район, сохраняет качество недвижимого объекта, если не причинен несоразмерный ущерб его назначению" Сыродоев Н.А. Регистрация прав на

землю и другое недвижимое имущество // Государство и право. - 1998. - N 8. - С. 93.. Действительно, дома можно перенести, не принося им ущерба. В отношении леса и многолетних насаждений данное определение, на наш взгляд, вообще неприменимо. В российском же законодательстве первый признак не называется, а второй - распространен на более широкий круг вещей. В результате потеряна четкость в определении.

Кроме названных признаков, которые обычно именуют материальными, ст. 130 ГК РФ использует и юридический критерий, относя к недвижимым вещам те объекты, которые по своей природе движимы, но их роль в гражданском обороте столь важна, что законодатель распространил на них правовой режим недвижимости. Это воздушные, морские суда и суда внутреннего плавания, космические объекты, подлежащие государственной регистрации. Очевидно, указание на обязательность такой регистрации должно подчеркнуть идентичность правового режима данных объектов недвижимым вещам. Все что не относится к недвижимости является движимостью.

2.2 Делимые и неделимые вещи

Делимость - свойство материи, поэтому все вещи как предметы объективной реальности делимы. В физическом смысле допустимо деление как источника минеральной воды, так и памятника архитектуры, но в последнем случае это равно уничтожению вещи. Сказанное объясняет существование понятий естественной и юридической неделимости вещей.

Делимой признается вещь, которая может быть разделена на части, способные к использованию для той же цели, что и первоначальная вещь. Неделимой является вещь, которая не может быть разделена на самостоятельные части без того, чтобы не утратить своего назначения. К примеру, рояль, стиральная машина, калькулятор, конечно, могут быть разобраны по частям, но при этом их назначение будет утрачено -- части не смогут использоваться в тех же целях, в каких использовались целые вещи.

Юридически неделимыми считаются сложные вещи. Сложной является вещь, образуемая из разнородных вещей, предполагающих их использование по общему назначению (ст.134 ГК). Примерами являются мебельный или ювелирный гарнитур, сервиз. Поскольку сложная вещь с юридической точки зрения является неделимой, сделка, совершенная по поводу сложной вещи, как правило, распространяется на все ее составные части. Передача в пользование комплекта мягкой мебели означает, что пользователю переданы все вещи, входящие в этот комплект (кресла, диваны). Обязательство по передаче сложной вещи будет считаться исполненным лишь с момента передачи последнего предмета, входящего в ее состав. Однако поскольку составляющие сложной вещи вполне могут использоваться и отдельно друг от друга, стороны в договоре вправе предусмотреть, например, передачу отдельных объектов, входящих в ее состав, то есть установить делимость сложной вещи.

2.3 Потребляемые и непотребляемые вещи

Потребляемые и непотребляемые вещи - это деление также условно. "Вечных" вещей

практически не существует, поэтому нужно учитывать, что указанное различие носит исключительно юридический характер.

Потребляемые вещи в процессе эксплуатации (как правило, однократного использования) полностью утрачивают свои потребительские свойства - уничтожаются либо преобразуются в качественно иную вещь. Например, продукты питания в процессе их потребления уничтожаются (перестают существовать); стройматериалы в процессе строительства дома, удобрения после внесения их в почву утрачивают свое самостоятельное существование и становятся частью дома, частью почвы. Непотребляемые вещи долгое время сохраняют свои потребительские свойства и утрачивают их постепенно (амортизируются). К непотребляемым вещам относится все недвижимое имущество, а также многие движимые вещи: автомобиль, мебель, телефонный аппарат, компьютер и др.

Отнесение вещей к потребляемым или непотребляемым предопределяет возможность их выступать предметом тех или иных отношений. Предметом договора займа могут являться лишь родовые потребляемые вещи (ст. 807 ГК РФ Часть вторая Гражданского кодекса Российской Федерации от 26 января 1996 г. N 14-ФЗ (в ред. от 4.11.2007 г.) // СЗ РФ. - 1996. - № 5. - Ст. 410.), в то время как предметом договора аренды - индивидуально-определенные непотребляемые вещи (ст. 607, 689 ГК РФ). Так, был признан недействительным договор аренды дров, поскольку дрова - потребляемые вещи Обзор практики Верховного суда РФ по гражданским делам за первый квартал 2006 г. // Официально опубликован не был. СПС Гарант..

2.4 Вещи, не ограниченные в обороте, ограниченные в обороте и изъятые из оборота Согласно ст. 129 ГК РФ вещи, как и иные объекты гражданских прав, могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, например на основании гражданско-правовых сделок, административного акта и др. Таково общее правило.

Первое исключение из него - группа вещей, ограниченных в обороте. Эти вещи либо могут принадлежать только определенным субъектам гражданских правоотношений, либо допускаются в оборот лишь по специальному разрешению. Оборотоспособность вещей ограничивается в порядке, установленном законом, а обусловлено это необходимостью обеспечения государственной безопасности, общественного порядка, здоровья граждан, а также охраны окружающей среды. Практически оборот ограничивается путем лицензирования или сертификации. Второе исключение образуют вещи, изъятые из гражданского оборота, отчуждение или иной оборот которых согласно действующему законодательству не допускается. Конкретные виды изъятых из оборота объектов должны быть прямо указаны в законе. Примером таких объектов являются некоторые виды вооружения, дороги, архивные материалы, самодельные наркотические средства и др.

Классификация вещей и иных объектов гражданских прав по признаку оборотоспособности обусловлена необходимостью введения таких правовых режимов данных объектов, которые отражают их специфические особенности. Особой разновидностью вещей являются деньги и ценные бумаги. Особенностью

денег как объекта гражданских прав является их функция всеобщего эквивалента, то есть возможность заменить собой любой другой объект имущественных отношений, имеющий стоимость. Официальной денежной единицей является рубль, состоящий из ста копеек. Использование в качестве средства платежа иностранной валюты осуществляется в случаях и порядке, предусмотренном законодательством.

Ценной бумагой является документ, удостоверяющий с соблюдением установленной формы и обязательных реквизитов имущественные права, осуществление или передача которых возможны только при его предъявлении.

Права, удостоверенные ценной бумагой, могут принадлежать: предъявителю ценной бумаги (ценная бумага на предъявителя); названному в ценной бумаге лицу (именная ценная бумага); названному в ценной бумаге лицу, которое может само осуществить эти права или назначить своим распоряжением (приказом) другое уполномоченное лицо (ордерная ценная бумага).

Права по ордерной ценной бумаге передаются посредством совершения специальной передаточной надписи-индоссамента.

Наиболее распространенные виды ценных бумаг поименованы в ГК РФ.

Облигация - ценная бумага, удостоверяющая право ее держателя на получение от лица, выпустившего облигацию, в предусмотренный ею срок номинальной стоимости облигации или иного имущественного эквивалента. Облигация предоставляет ее держателю также право на получение фиксированного в ней процента от номинальной стоимости облигации либо иные имущественные права (ст. 816 ГК РФ).

Облигации могут быть именные и предъявительские и выпускаются органами государственной власти, органами местного самоуправления и юридическими лицами. Например, Российская Федерация выпустила несколько видов облигаций: государственные краткосрочные бескупонные облигации; казначейские обязательства; государственные долговые товарные обязательства; облигации Государственного сберегательного займа РФ; облигации российского внутреннего выигрышного займа; облигации внутреннего государственного валютного займа; облигации государственных нерыночных займов.

Акция - эмиссионная ценная бумага, закрепляющая права ее владельца (акционера) на получение части прибыли акционерного общества в виде дивидендов, на участие в управлении акционерным обществом и на часть имущества, остающегося после его ликвидации.

Выпуск акций на предъявителя разрешается в определенном отношении к величине оплаченного уставного капитала эмитента в соответствии с нормативом, установленным федеральной комиссией по рынку ценных бумаг.

Все акции подразделяются на обыкновенные и привилегированные.

Принципиальным отличием акций от облигаций является то, что акционеры (в отличие от держателей облигаций) являются не кредиторами общества, а его участниками. Поэтому акции не имеют срока погашения и существуют до момента ликвидации акционерного общества.

Вексель - это ценная бумага, удостоверяющая ничем не обусловленное

обязательство векселедателя (простой вексель) либо иного указанного в векселе плательщика (переводной вексель) выплатить по наступлении предусмотренного векселем срока полученные займы денежные суммы (ст. 815 ГК РФ).

Таким образом, вексельное обязательство является безусловным, абстрактным, строго формальным денежным обязательством.

Различают простой вексель, переводной и переводно-простой.

Чек - это ценная бумага, содержащая ничем не обусловленное распоряжение чекодателя банку произвести платеж указанной в нем суммы чекодержателю (ст. 877 ГК РФ).

В качестве плательщика по чеку может быть указан только банк, где чекодатель имеет средства, которыми он вправе распоряжаться путем выставления чеков.

В качестве обязательных реквизитов чека законодательство предусматривает: наименование «чек», включенное в текст документа; поручение плательщику выплатить определенную денежную сумму; наименование плательщика и указание счета, с которого должен быть произведен платеж; указание валюты платежа; указание даты и места составления чека; подпись лица, выписавшего чек, - чекодателя.

Отсутствие в документе какого-либо из указанных реквизитов лишает его силы чека.

Чек, не содержащий указание места его составления, рассматривается как подписанный в месте нахождения чекодателя.

Депозитный и сберегательный сертификаты.

Сберегательным сертификатом является ценная бумага, удостоверяющая факт внесения в банк-эмитент денежных средств в качестве вклада и право вкладчика получить по истечении установленного срока сумму вклада и процентов по нему в любом учреждении данного банка. Держателем сберегательного сертификата может быть только гражданин.

Депозитный сертификат - ценная бумага, аналогичная сберегательному сертификату, однако его держателем может быть только юридическое лицо.

В основе отношений между банком-эмитентом депозитного или сберегательного сертификата и его клиентом лежат отношения банковского вклада (займа).

Сберегательные (депозитные) сертификаты могут быть предъявительскими или именными. В случае досрочного предъявления сберегательного (депозитного) сертификата к оплате банком выплачиваются сумма вклада и проценты, выплачиваемые по вкладам до востребования, если условиями сертификата не установлен иной размер процентов (ст.844 ГК РФ).

Банковская сберегательная книжка на предъявителя удостоверяет заключение договора банковского вклада с гражданином и внесение денежных средств на его счет по вкладу.

Договором банковского вклада может быть предусмотрена выдача именной сберегательной книжки или сберегательной книжки на предъявителя.

Сберегательная книжка на предъявителя является ценной бумагой. В сберегательной книжке должны быть указаны и удостоверены банком наименование и место нахождения банка, а если вклад внесен в филиал, также его

соответствующего филиала, номер счета по вкладу, а также все суммы денежных средств, зачисленных на счет, все суммы денежных средств, списанных со счета, и остаток денежных средств на счете на момент предъявления сберегательной книжки в банк.

Коносамент. Согласно п. 7 ст. 1 Конвенции Организации Объединенных Наций о морской перевозке грузов 1978 г. (Гамбург, 1 марта 1978 г.), под коносаментом понимается документ, который подтверждает договор морской перевозки и прием или погрузку груза перевозчиком и в соответствии с которым перевозчик обязуется сдать груз против этого документа.

Коносамент может быть выдан на имя определенного получателя (именной коносамент), приказу отправителя или получателя (ордерный коносамент) либо на предъявителя. Ордерный коносамент, не содержащий указания о его выдаче приказу отправителя или получателя, считается выданным приказу отправителя.

Указанный перечень видов ценных бумаг не является исчерпывающим, поскольку законами о ценных бумагах или в установленном ими порядке иные документы также могут быть отнесены к числу ценных бумаг.

2.5 Главная вещь и принадлежность

Под главной принято понимать вещь, участвующую в гражданском обороте независимо от других объектов. Принадлежностью в соответствии со ст. 135 ГК РФ признается вещь, предназначенная для обслуживания другой, главной, и связанная с ней общим назначением. Главная вещь и принадлежность физически существуют самостоятельно, соотношение их стоимости значения не имеет. Юридическая и фактическая судьба принадлежности зависит от правового положения главной вещи. Обратного правила в законе не существует, т. е. изменение статуса принадлежности - не воздействует на судьбу главной вещи.

Назначение принадлежности - обслуживать главную вещь, выполняя функции по сохранению формы и технического состояния последней, устранению в ней конструктивных недостатков, регулировке, созданию повышенной комфортности и др. (знак аварийной остановки автомашины, футляр электробритвы, спасательный круг на катере и т. д.).

Правовое значение данной градации состоит в том, что принадлежность следует судьбе главной вещи (ст. 135 ГК РФ). Эта норма носит диспозитивный характер, что делает возможным отчуждение главной вещи без принадлежности и наоборот, но при условии включения в договор специального пункта, допускающего такое отчуждение. В противном случае цена по договору купли-продажи главной вещи включает в себя и стоимость принадлежности, поскольку право на главную вещь поглощает собой право на принадлежность и ее составные части. Принадлежность необходимо отличать от составных (комплектующих) и запасных частей главной вещи. Комплектующими являются детали, узлы, агрегаты, конструктивно связанные с главной вещью и формирующие ее техническую завершенность, самостоятельный статус. Тормозной цилиндр, к примеру, представляет собой составную часть автомашины, но не ее принадлежность. Запасные части используются при необходимости замены вышедших из строя деталей, узлов, агрегатов главной вещи и

приобретаются путем заключения отдельных договоров.

Глава 3. Проблемы и пути совершенствования законодательства о недвижимом имуществе

1 января 1995 г. была введена в действие часть первая Гражданского кодекса РФ, обеспечившая правовое регулирование статуса и оборота недвижимого имущества (недвижимости) в качестве самостоятельного объекта гражданских прав, было принято большое число федеральных законов и других нормативных правовых актов, направленных на регламентацию соответствующих правоотношений: права собственности и иных вещных прав на недвижимое имущество, различных сделок с недвижимостью и их государственной регистрации.

Как показывает судебная практика уже по прошествии 13 лет, указанное не привело к созданию системы стабильного, внутренне непротиворечивого гражданского законодательства о недвижимости, а, напротив, породило целый ряд прямых противоречий как между ГК и позднее принятыми актами, так и между нормами самих этих актов Сулейманов З.М. Судебная практика - основа совершенствования ГК РФ о недвижимом имуществе // Российский судья. - 2007. - N 7. - С. 11..

Кроме того, в созданном обширном законодательстве о недвижимости имеется немало пробелов, зачастую используются непродуманные юридические схемы. Такое положение объясняется не только непрофессионализмом и некомпетентностью составителей соответствующих законопроектов, но и в ряде случаев вполне сознательным желанием вывести отношения, связанные с оборотом недвижимости, из-под действия основных принципов гражданского права (примером могут служить, в частности, многие положения Земельного кодекса Российской Федерации).

Вполне очевидно, что Концепция, принятая на заседании Совета при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства 15 декабря 2003 г. (пр. N 18), в том числе и об усовершенствовании законодательства о недвижимости, до настоящего времени не имеет цельной и стройной системы норм и правоотношений, которые бы служили подспорьем судьям на практике.

Наряду с этим почти десятилетняя практика применения ГК судами общей юрисдикции и арбитражными судами выявила ряд вопросов, требующих внесения в ГК уточнений и дополнений.

С нашей стороны полагаем, что дальнейшее развитие и совершенствование правового регулирования отношений, связанных с недвижимым имуществом, возможно лишь в рамках единой концепции развития законодательства о недвижимости, которая признавалась бы (в силу ее авторитета и разумности) всеми основными участниками законотворческого процесса и правоприменения.

Определение недвижимости в силу присущих ей естественных свойств, содержащееся в ст. 130 ГК, является достаточно универсальным.

Сложившаяся правовая доктрина и судебная практика показывают, что определение недвижимости как всего того, что прочно связано с землей, то есть объектов, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно... ",

следует понимать как наличие двух обязательных критериев, которым должен удовлетворять объект. При этом неразрывность физической связи объекта с землей следует понимать как условие его использования по назначению, что делает этот признак главным критерием.

Помимо указанного критерия, ст. 222 ГК законодательно вводит условия, при наличии которых такие объекты, неразрывно физически связанные с землей, как здания и сооружения, только и могут стать объектами права собственности и иных гражданских прав. Статья 222 ГК позволяет говорить о необходимости наличия между указанными объектами недвижимости и земельным участком, на котором они находятся, не только физической, но и юридической связи.

Современный уровень развития науки и техники позволяет переместить с места на место практически любой объект (мосты, жилые и нежилые здания и т.п.), за исключением разве что участков земли или участков недр. Однако, будучи перенесенными, такие объекты могут быть квалифицированы как недвижимые вещи только при восстановлении и сохранении их неразрывной физической и юридической связи с землей Сулейманов З.М. Судебная практика - основа совершенствования ГК РФ о недвижимом имуществе // Российский судья. - 2007. - N 7. - С. 11..

Полагаем, что необходимо строго унифицировать законодательство о недвижимости, т.к. прямые указания на объекты недвижимости расплывлены в разных нормативных актах.

Так, Жилищный кодекс РФ (ст. ст. 15, 16) к недвижимому имуществу относит жилые помещения, включающие жилой дом, часть жилого дома, квартиру, часть квартиры и комнату. Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)" включает в перечень недвижимого имущества дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения. Воздушный кодекс РФ к недвижимому имуществу относит воздушные суда (гражданские и государственные воздушные суда, подлежащие государственной регистрации (ст. 33)). Кодекс торгового мореплавания РФ недвижимостью признает морские суда и суда внутреннего мореплавания (ст. 33). Космические объекты также являются недвижимым имуществом.

По завершении исследований приходим к выводу о том, что законодатель исходит из принципа, что если в силу п. 2 ст. 130 ГК РФ имущество является движимым, то все остальное имущество - недвижимое.

Таким образом, правоприменители считают такое положение неоправданным, так как только унификация гражданского законодательства о недвижимости позволит судьям свободно ориентироваться во многих спорных вопросах о недвижимости, возникающих в судебной практике, и значительно увеличит количество дел, разрешенных во внесудебном порядке.

Заключение

На основании изученного законодательства и материалов практики подведу обобщающие выводы и практические предложения:

В соответствии со статьей 128 ГК РФ, к объектам гражданских прав относятся вещи,

включая наличные деньги и документарные ценные бумаги, иное имущество, в том числе безналичные денежные средства, бездокументарные ценные бумаги, имущественные права; результаты работ и оказание услуг; охраняемые результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальная собственность).