



*Statut Publishers*  
ИЗДАТЕЛЬСТВО СТАТУТ

Р.З. Гайфутдинова

## ИСПОЛНИТЕЛЬНОЕ ПРОИЗВОДСТВО:

особенности обращения взыскания  
на недвижимое имущество



**КонсультантПлюс**  
надежная правовая поддержка



**СТАТУТ**

**Розалия Закиевна Гайфутдинова**  
**Исполнительное**  
**производство: особенности**  
**обращения взыскания на**  
**недвижимое имущество**

*[http://www.litres.ru/pages/biblio\\_book/?art=37663674](http://www.litres.ru/pages/biblio_book/?art=37663674)*

*Исполнительное производство: особенности обращения взыскания на  
недвижимое имущество:  
ISBN 978-5-8354-1302-7*

**Аннотация**

В представленной монографии проанализированы процессуально-правовые особенности обращения взыскания на недвижимое имущество и выработана система специальных принципов и средств, учитывающих ключевые особенности гражданско-правового статуса недвижимого имущества.

Рекомендуется судебным приставам-исполнителям, научно-практическим работникам, аспирантам и студентам юридических вузов и факультетов, а также всем тем, кто интересуется вопросами исполнительного производства.

# Содержание

|                                                                                                           |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Введение                                                                                                  | 4  |
| Глава I. Общие правила исполнительного<br>производства при обращении взыскания на<br>недвижимое имущество | 7  |
| 1.1. Недвижимость как объект гражданских<br>прав и взыскания                                              | 7  |
| Конец ознакомительного фрагмента.                                                                         | 37 |

# **Р.З. Гайфутдинова**

## **Исполнительное производство: особенности обращения взыскания на недвижимое имущество**

### **Введение**

Недвижимое имущество как фундаментальный объект гражданского оборота является одним из основных видов имущества организаций, наиболее ценным и значимым видом имущества для физических лиц и выступает распространенным объектом обращения взыскания в исполнительном производстве. При этом постоянно меняющиеся экономические отношения по поводу недвижимого имущества, их материально-правовое регулирование, а также по-прежнему сохраняющиеся недостатки процессуально-правового регулирования порождают множество проблем в правоприменительной деятельности судебных приставов-исполнителей и судов. Большое количество судебной практики и активное обсуждение как в научной литературе, так и на про-

фессиональных форумах наглядно демонстрируют множество сложностей в данной сфере и наличие пробелов в законодательстве.

Обращение взыскания на недвижимое имущество требует эффективного взаимодействия и своевременной взаимной актуализации норм многих отраслей права: гражданского права, вещного права, обязательственного права, гражданского процесса и арбитражного процесса, административного права, внутриведомственных норм и, собственно, исполнительного производства. При этом каждая из выше-названных отраслей недавно претерпела или будет претерпевать в ближайшем будущем значительные реформы.

В работе выявлены особенности обращения взыскания на недвижимое имущество в исполнительном производстве исходя из гражданско-правового статуса данного объекта, дефектов законодательства, регулирующего данные вопросы, и обоснована необходимость особого применения принципов исполнительного производства применительно к недвижимому имуществу. В рамках исполнительного производства проанализированы процессуально-правовые особенности обращения взыскания на недвижимое имущество и выработана система специальных принципов и средств, заключающаяся в особом применении принципов исполнительного производства при обращении взыскания на недвижимое имущество, учитывающего ключевые особенности гражданско-правового статуса недвижимого имущества.

Данная работа может найти применение в области совершенствования механизма исполнительного производства в рассматриваемой сфере, в практической деятельности субъектов гражданских и гражданско-процессуальных правоотношений, в правоприменительной деятельности, а также в преподавании предметов по гражданскому процессу и исполнительному производству.

# **Глава I. Общие правила исполнительного производства при обращении взыскания на недвижимое имущество**

## **1.1. Недвижимость как объект гражданских прав и взыскания**

Приступая к рассмотрению недвижимого имущества как объекта взыскания в исполнительном производстве, отметим, что согласно Федеральному закону от 02.10.2007 г. № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве»<sup>1</sup> (далее – Закон об исполнительном производстве) обращение взыскания в целом на имущество должника представляет собой «изъятие имущества и (или) его принудительную реализацию либо передачу взыскателю». В Законе об исполнительном производстве недвижимое имущество как объект взыскания не рассматривается отдельно и выступает в качестве такового наряду с другими видами имущества, подпадая под единую категорию «имущество». Законодательством сегодня не

---

<sup>1</sup> СЗ РФ. 2007. № 41. Ст. 4849.

установлено определение понятия «имущество», на практике и в науке оно является весьма многозначным. Поскольку в целом понятие «имущество» в материальном гражданском праве используется в разных значениях, комментируя нормы вышеуказанного Закона, Д.Х. Валеев пишет, что «при применении соответствующих норм требуется всякий раз уяснить значение термина «имущество»»<sup>2</sup>.

Для настоящего же исследования особый интерес представляет уяснить значение понятия «недвижимое имущество», являющегося одним из наиболее сложных понятийных категорий применительно к объектам имущества в целом.

Определим правовую категорию недвижимого имущества. Легальное определение недвижимого имущества представлено в ст. 130 Гражданского кодекса РФ<sup>3</sup> (далее – ГК РФ): закон устанавливает, что «к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства». При этом сложно назвать указанную норму определением понятия

---

<sup>2</sup> Валеев Д.Х. Комментарий к Федеральному закону от 2 октября 2007 г. «Об исполнительном производстве» // Вестник гражданского процесса. 2012. № 6. С. 84–85.

<sup>3</sup> Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.



тия недвижимости в прямом смысле этого слова. Приведенная статья лишь очерчивает круг объектов, которые могут быть отнесены к недвижимости. Само понятие недвижимого имущества звучит как характеристика его основного свойства «недвижимости», т.е. не двигающегося, неподвижного характера имущества.

В толковом словаре С.И. Ожегова о недвижимом имуществе говорится «состоящий из земельного участка, строения»<sup>4</sup>. При этом ст. 130 ГК РФ относит к легальному определению недвижимого имущества также и «подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты» и оговаривает, что «законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество». На этот счет профессор С.А. Степанов высказывался, что «российский гражданский закон остался верен традиционному подходу к определению недвижимых вещей по природе... и недвижимых вещей по закону»<sup>5</sup>.

Недвижимые вещи по своей юридической природе как объекты гражданских прав традиционно характеризуются наличием тесной связи с землей. Обращаясь к римскому праву, можно отметить, что в качестве основного признака разграничения вещей на движимые и недвижимые выделялся признак «*salva rei substantia* – способности вещей к

---

<sup>4</sup> [http://www.jobtoday.com.ua/slovar/slovo\\_search.php](http://www.jobtoday.com.ua/slovar/slovo_search.php)

<sup>5</sup> Степанов С.А. Недвижимое имущество в гражданском праве. М.: Статут, 2004. С. 27.

перемещению с сохранением их физической сущности, т.е. без изменения их формы, экономического назначения и без вреда или значительного уменьшения их ценности. Вещи, не способные к такому перемещению, суть недвижимые (*res immobiles*). Все же остальные вещи относились к разряду движимых (*res mobiles*)»<sup>6</sup>.

Разделение вещей на движимые и недвижимые в римском праве, как отмечал Ю.С. Гамбаров, «было ясным и не подавало поводов к спорам», поскольку «различие по своим природным свойствам движимости от недвижимостей в римском праве не выходило за пределы телесных вещей»<sup>7</sup>.

Сейчас в правовой литературе и в юридической практике такое деление нередко распространяют и на иные виды имущества, а также на имущественные права<sup>8</sup>. Противники этого взгляда отмечают, что «указанное деление в строгом смысле распространяется только на вещи и к другим видам имущества применяться не может»<sup>9</sup>. К примеру, А.П. Сергеев утверждает, что подобное «распространение признака

---

<sup>6</sup> Дормидонтов Г.Ф. Система римского права. Общая часть. Казань, 1910. С. 113.

<sup>7</sup> Гамбаров Ю.С. Гражданское право. Общая часть. СПб., 1911. Гл. IV, § 5.

<sup>8</sup> См. об этом также: Гайфутдинова Р.З. Понятие и особенности недвижимого имущества как объекта взыскания в исполнительном производстве // Казанская наука. 2014. № 8. С. 105–108.

<sup>9</sup> Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть первая: Учебно-практический комментарий (постатейный) / Е.Н. Абрамова, Н.Н. Аверченко, Ю.В. Байгушева и др.; под ред. А.П. Сергеева. М.: Проспект, 2010 (СПС «КонсультантПлюс»).

недвижимости, в частности, на права требования, конечно, является неверным»<sup>10</sup>. Но эта проблема тесно взаимосвязана с разграничением понятий «недвижимость», «недвижимое имущество» и «недвижимые вещи», приведенных в ст. 130 ГК РФ законодателем в качестве тождественных. Так, И.А. Емелькина высказывается относительно включения в понятие недвижимого имущества имущественных прав, что «применительно к недвижимому имуществу такие права могут включаться в состав недвижимости, но в совокупности с другими вещами»<sup>11</sup>. Далее она приходит к выводу, что «определение недвижимости, данное в ст. 130 ГК РФ, более соответствует понятию недвижимой вещи, а в ст. 132 (предприятие) – понятию недвижимого имущества»<sup>12</sup>. Также Н.В. Диаковская в содержание понятия недвижимого имущества включает и недвижимые вещи, и имущественные права<sup>13</sup>. Г.В. Чубуков предлагает отграничить понятие «недвижимость» от понятия «недвижимое имущество» и определяет недвижимость как «совокупность объектов природы, не перемещаемых на земной поверхности в силу их естественно-го (нерукотворного) происхождения и размещения на зем-

---

<sup>10</sup> Там же.

<sup>11</sup> Емелькина И.А. К вопросу о понятии и признаках недвижимого имущества // Гражданское право. 2005. № 2. С. 14–16.

<sup>12</sup> Там же.

<sup>13</sup> Диаковская Н.В. Правовое регулирование прав на недвижимое имущество и сделок с ним: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2003. С. 8–12.

ле»<sup>14</sup>. А.Е. Захарова приходит к мнению о том, что «недвижимость» в законе можно использовать исключительно как обобщающую категорию, если речь идет об объектах гражданских прав, к которым применяется особенный правовой режим, невзирая на их видовые отличия (например, в общих положениях об обязательности государственной регистрации)<sup>15</sup>.

Таким образом, как видно из доктрины, на сегодняшний день существует проблема определения понятия недвижимого имущества. Легальное определение, установленное ст. 130 ГК РФ, не удовлетворяет в полной мере ни практиков, ни теоретиков.

В науке также нет единого мнения о содержании понятия недвижимого имущества; различными исследователями предлагаются варианты разделения и разграничения понятий недвижимости, недвижимого имущества и недвижимых вещей. Некоторые авторы высказываются за упразднение таких объектов недвижимости, которые отнесены к данному виду силой закона, но не имеют признаков недвижимых вещей по своей природе. Так, например, П. Виноградов высказывался за то, что «именно природная (естественная) составляющая недвижимого имущества, и в особенности принцип

---

<sup>14</sup> Чубуков Г.В. Земельная недвижимость как правовая категория // Экологическое право. 2002. № 3.

<sup>15</sup> Захарова А.Е. Понятие недвижимости по российскому гражданскому праву // Объекты гражданского оборота: Сборник статей / Отв. ред. М.А. Рожкова. М., 2007. С. 395–418.

прочной связи с землей, должна быть положена в основу законодательного разделения вещей на движимые и недвижимые. Отнесение движимых вещей по своей природе, но недвижимых в силу их государственной регистрации необходимо упразднить»<sup>16</sup>.

Учитывая практическую значимость отнесения конкретного объекта к категории недвижимого имущества при осуществлении взыскания в исполнительном производстве, отметим общие виды недвижимого имущества, которые определяет действующий закон.

Исходя из определения, приведенного в ст. 130 ГК РФ, к первой группе можно отнести все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерно-го ущерба их назначению невозможно. К ним закон относит земельные участки, участки недр, а также здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Указанный перечень объектов приведен открытым, что, как зачастую отмечают ученые-правоведы, порождает проблемы на практике: «Отнесение многих конкретных объектов к недвижимости по признаку прочной связи с землей весьма проблематично. В частности, современные техника и технологии позволяют перемещать здания и сооружения»<sup>17</sup>.

---

<sup>16</sup> Виноградов П. Недвижимое имущество: историческое и современное понимание // Бюллетень нотариальной практики. 2008. № 2. С. 7–17.

<sup>17</sup> Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть первая: Учебно-практический комментарий (постатейный) / Е.Н. Абрамова, Н.Н. Аверченко, Ю.В. Байгушева и др.; под ред. А.П. Сергеева.

При этом А.П. Сергеев определяет три вида недвижимых вещей, выделяя в отдельную группу вещи, прочно связанные с землей, которые мы отнесли к первой группе<sup>18</sup>. Отметим, что, действительно, сложно относить здания и сооружения к вещам, являющимся недвижимыми по своей природе в век современных технологий. При этом все же не будем отходить от логики законодателя, который отнес указанные объекты к вещам, неразрывно связанным с землей.

Ко второй группе недвижимых вещей закон относит подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Указанные объекты признаны недвижимым имуществом в силу своей значимости и необходимости обеспечения повышенного государственного контроля за их оборотом. Так, Ю.Н. Андреев справедливо отметил, что «установление правового режима недвижимого имущества для указанных технических средств вполне объяснимо. Эти средства обладают большой стоимостью, экономической значимостью, мобильностью, имеют большое значение для нашей страны с ее значительной, по сравнению с другими европейскими странами, территорией и требуют повышенного государственного контроля по их использованию. Поэтому вполне обоснованно отечественный законодатель, следуя юридико-формальному принципу, отнес обсуждаемые виды объектов к недви-

---

<sup>18</sup> Там же.

жимому имуществу»<sup>19</sup>. Перечень недвижимых вещей второй группы также не является исчерпывающим, п. 1 ст. 130 ГК РФ оговаривает возможность отнесения к недвижимым вещам и иного имущества. Так, например, в соответствии со ст. 132 ГК РФ недвижимостью признается предприятие как имущественный комплекс, а согласно ст. 1 Федерального закона от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»<sup>20</sup> (далее – Закон о государственной регистрации прав) к понятию недвижимости дополнительно отнесены отдельные жилые и нежилые помещения.

Особенностью второй группы объектов недвижимости является и тот факт, что государственная регистрация подобных недвижимых вещей осуществляется по особым правилам, закрепленным, как правило, в отдельных подзаконных нормативно-правовых актах, кодексах и транспортных уставах. Особый порядок государственной регистрации права в данном случае объясняют тем фактом, что «у такого рода объектов отсутствуют объективно присущие недвижимым объектам признаки, и государственная регистрация, таким образом, становится конститутивным признаком»<sup>21</sup>. Таким образом, посредством государственной регистрации права

---

<sup>19</sup> Андреев Ю.Н. Собственность и право собственности: цивилистические аспекты. М., 2013. С. 97.

<sup>20</sup> СЗ РФ. 1997. № 30. Ст. 3594.

<sup>21</sup> Захарова А.Е. Указ. соч. С. 395–418.

законодатель распространил правовой режим, установленный для недвижимости, на соответствующие виды движимого по природе имущества<sup>22</sup>.

Рассмотрим некоторые особенности недвижимого имущества, непосредственным образом способные повлиять на процедуру обращения взыскания на объекты недвижимости. Недвижимое имущество может выступать объектом как вещных, так и обязательственных прав. Как было сказано ранее, ГК РФ содержит основные положения, устанавливающие общий правовой режим для всех видов недвижимого имущества, притом что иными нормативно-правовыми актами регламентированы особенности правового режима для отдельных видов недвижимого имущества.

Также имеет свои особенности осуществление вещных прав на недвижимое имущество. К примеру, ст. 209 ГК РФ ограничивает права владения, пользования и распоряжения землей и другими природными ресурсами, допуская их осуществление собственником при условии, что «это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц».

Кроме того приобретение права собственности на недвижимое имущество и владение ею может предполагать наличие дополнительных обременений. В качестве иллюстра-

---

<sup>22</sup> Постатейный комментарий к Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» / Под ред. П.В. Крашенинникова. М., 2001. С. 51.



ции таких обременений можно привести возведение жилого дома. В данном случае закон предполагает предварительный отвод земельного участка под его строительство и регистрацию права на него застройщиком, дальнейшее получение разрешения на строительство дома, соблюдение строительных норм, правил противопожарной и санитарной безопасности. В качестве примера дополнительного обременения собственника можно указать обязанность по оплате налога на недвижимость. Некоторые виды недвижимого имущества могут подвергаться также и ограничениям в качестве сервитуты.

Помимо общих оснований, присущих как недвижимым, так и движимым вещам, для возникновения права собственности на недвижимое имущество представляются необходимыми дополнительные основания для возникновения права собственности. К подобным основаниям, свойственным только недвижимому имуществу, можно было бы отнести процедуру приватизации физическими лицами жилых помещений, используемых ими по договору социального найма. Также при помощи приватизации муниципального или государственного имущества право собственности появится и у организации.

К особенностям правового режима недвижимости можно еще отнести следующие основания прекращения права собственности, которые свойственны исключительно недвижимому имуществу. В первую очередь это возможность ее

принудительного изъятия у собственника для государственных нужд. Этот порядок установлен в отношении земельных участков ст. 239 ГК РФ, согласно которой «в случаях, когда изъятие земельного участка для государственных или муниципальных нужд либо ввиду ненадлежащего использования земли невозможно без прекращения права собственности на здания, сооружения или другое недвижимое имущество, находящиеся на данном участке, это имущество может быть изъято у собственника путем выкупа государством или продажи с публичных торгов». Эта статья содержит и некоторые гарантии для собственника имущества: так, государственный орган или орган местного самоуправления должен в судебном порядке доказать невозможность использования изымаемого земельного участка в целях, для которых он изымается, без прекращения прав собственника на данное недвижимое имущество. Гарантии прав на землю при изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд предусмотрены также в ст. 63 Земельного кодекса РФ<sup>23</sup> (далее – ЗК РФ). Отметим, что дополнительные гарантии предусмотрены и для собственников жилых помещений при их изъятии для государственных или муниципальных нужд (ст. 32 Жилищного кодекса РФ<sup>24</sup> (далее –

---

<sup>23</sup> Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ // СЗ РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.

<sup>24</sup> Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 188-ФЗ // СЗ РФ. 2005. № 1 (ч. 1). Ст. 14.

ЖК РФ)). Для недвижимости предусмотрены и иные основания перехода права собственности – ст. 240, п. 2 ст. 272, ст. 285, 286, 293 ГК РФ.

Для правового режима недвижимого имущества особое значение имеет государственная регистрация. Пункт 1 ст. 131 ГК РФ установил, что «право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней». Ю.Н. Андреев, отмечая значение государственной регистрации, говорил о том, что она может решать частные и публичные задачи по модернизации имущественного оборота и правообладания<sup>25</sup>. Также он отмечает, что «государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним является не существенным признаком объекта недвижимости, а требованием закона по укреплению правового режима недвижимого имущества, правовым последствием признания недвижимой вещи объектом права»<sup>26</sup>.

Таким образом, процедура государственной регистрации является существенным элементом механизма обращения взыскания на недвижимое имущество и в исполнительном производстве.

---

<sup>25</sup> Андреев Ю.Н. Указ. соч.

<sup>26</sup> Там же.

В соответствии со ст. 66 Закона об исполнительном производстве судебному приставу-исполнителю предоставлено право «обратиться в регистрирующий орган для проведения в установленном порядке государственной регистрации права собственности должника на имущество, иного имущественного права, принадлежащего ему и подлежащего государственной регистрации, в целях последующего обращения взыскания на указанное имущество или имущественное право при отсутствии или недостаточности у должника иного имущества или имущественного права, на которое может быть обращено взыскание». До принятия указанного Закона у судебного пристава-исполнителя не было таких полномочий.

В целях последующего обращения взыскания на данное имущество одновременно с предоставлением приставу возможности проведения государственной регистрации собственности должника законодатель предоставил право суду выносить решение о государственной регистрации права собственности по требованию судебного пристава-исполнителя, когда одна из сторон договора уклоняется от регистрации перехода права (в ст. 551 ГК РФ и ст. 16 Закона о государственной регистрации прав были внесены изменения<sup>27</sup>). Закон о государственной регистрации прав устанавли-

---

<sup>27</sup> Федеральный закон от 02.10.2007 г. № 225-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // СЗ РФ. 2007. № 41. Ст. 4845.

ливаает в ст. 2, что «государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права, и такое право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке».

Установленное законом право судебного пристава-исполнителя на обращение в суд с требованием о государственной регистрации перехода прав на недвижимое имущество тем самым является важным правовым инструментом при осуществлении им процедуры обращения взыскания на недвижимое имущество.

Таким образом, на основании изложенного недвижимое имущество как объект гражданских прав и взыскания следует определять как совокупность объектов гражданских прав, на которую распространяется специальный правовой режим недвижимых вещей, подлежащих изъятию, принудительной реализации либо передаче взыскателю в рамках исполнительного производства.

Далее рассмотрим, какое место занимают вопросы правовой охраны недвижимого имущества и обращения взыскания на него в системе отечественного законодательства.

Конституция РФ<sup>28</sup> не оперирует термином «недвижимость», ограничиваясь регулированием вопросов правового режима имущества в целом. Так, в ч. 2 ст. 35 Конституции РФ регламентируется право иметь имущество в собственно-

---

<sup>28</sup> Конституция Российской Федерации от 12.12.1993 г. // СЗ РФ. 2009. № 4. Ст. 445.

сти, а ч. 3 устанавливает, что «никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда. Принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения».

При этом в Конституции РФ, как и в иных нормативно-правовых актах, не раскрывается понятие «имущество», ввиду чего в юридической науке отмечается следующая проблема: «При толковании конституционных норм иногда происходит различное понимание содержания этого термина даже в пределах положений, содержащихся в одной статье»<sup>29</sup>. Так, в гражданско-правовой доктрине встречается точка зрения, что ч. 2 ст. 35 Конституции РФ предполагает под имуществом только вещи как объекты права собственности, а ч. 3 указанной статьи имеет в виду всякое имущество, в том числе имущественные права<sup>30</sup>. Однако на сегодняшний день преобладает точка зрения, что под имуществом в конституционно-правовом смысле следует понимать не только вещи как объекты материального права, но и имущественные права, понятие «имущество» в Конституции РФ должно трактоваться широко<sup>31</sup>.

---

<sup>29</sup> Лысенко А.Н. Имущество в гражданском праве России. М.: Деловой двор, 2010. С. 4.

<sup>30</sup> См.: Дозорцев В.А. Принципиальные черты права собственности в Гражданском кодексе // Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика: Сборник памяти С.А. Хохлова / Отв. ред. А.Л. Маковский. М., 1998. С. 223.

<sup>31</sup> См.: Лысенко А.Н. Указ. соч. С. 4–5; Лапач Л. Понятие «имущество» в рос-

Вышесказанное подтверждается также позицией Конституционного Суда РФ при толковании ч. 2 ст. 35 Конституции РФ: «Термином «имущество» охватывается любое имущество, связанное с реализацией права частной и иных форм собственности, в том числе имущественные права, включая полученные от собственника права владения, пользования и распоряжения имуществом, если эти имущественные права принадлежат лицу на законных основаниях»<sup>32</sup>. Также раскрывая конституционно-правовой смысл понятия «имущество» применительно к ч. 3 ст. 35 Конституции РФ, Конституционный Суд РФ пришел к выводу, что указанным понятием охватываются также и «такие имущественные права, как право постоянного (бессрочного) пользования или пожизненного наследуемого владения земельным участком. Земельный участок является для землепользователя «своим имуществом» (что должно признаваться всеми субъектами права) и как таковой не может быть изъят иначе как на основании судебного решения и лишь при условии предварительного и равноценного возмещения»<sup>33</sup>.

---

сийском праве и в Конвенции о защите прав человека и основных свобод // Российская юстиция. 2003. № 1. С. 18–20; Новоселова Л.А. Определение объектов права собственности // Гражданин и право. 2001. № 2. С. 21–27.

<sup>32</sup> Постановление Конституционного Суда РФ от 06.06.2000 г. № 9-П «По делу о проверке конституционности положения абзаца третьего пункта 2 статьи 77 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» в связи с жалобой открытого акционерного общества «Тверская прядельная фабрика»» // Вестник Конституционного Суда РФ. 2000. № 4.

<sup>33</sup> Постановление Конституционного Суда РФ от 13.12.2001 г. № 16-П «По делу

Отдельная статья Конституции РФ посвящена такой разновидности недвижимого имущества, как земля: ст. 36 закрепляет право частной собственности на землю, обуславливая осуществление собственниками своих правомочий в отношении земли и других природных ресурсов ненаданием ущерба окружающей среде и иным лицам.

Также остановимся на международных актах, затрагивающих вопросы, имеющие значение для исполнительного производства. Отметим, что такие универсальные международные акты, как Конвенция от 10.06.1958 г. о признании и приведении в исполнение иностранных арбитражных решений<sup>34</sup>, Гагская конвенция<sup>35</sup>, Конвенция от 26.05.1972 г. о разрешении арбитражным путем гражданско-правовых споров, вытекающих из отношений экономического и научно-технического сотрудничества<sup>36</sup>, Соглашение стран СНГ от 20.03.1992 г. о порядке разрешения споров, связанных с осуществлением хозяйственной деятельности<sup>37</sup>, не содержат положений, имеющих непосредственное значение для

---

о проверке конституционности части второй статьи 16 Закона города Москвы «Об основах платного землепользования в городе Москве» в связи с жалобой гражданки Т.В. Близинской» // Вестник Конституционного Суда РФ. 2002. № 2.

<sup>34</sup> [http://www.uncitral.org/pdf/russian/texts/arbitration/NY-conv/XXII\\_1\\_r.pdf](http://www.uncitral.org/pdf/russian/texts/arbitration/NY-conv/XXII_1_r.pdf)

<sup>35</sup> Гагская конвенция, отменяющая требование легализации иностранных официальных документов, от 05.10.1961 г. // <http://www.hcch.net/upload/russian.html>.

<sup>36</sup> <http://www.zonazakona.ru/law/abro/385/>

<sup>37</sup> Информационный вестник Совета глав государств и Совета глав правительств СНГ «Содружество». 1992. № 4.



недвижимого имущества как объекта взыскания, в них лишь затрагиваются общие вопросы по порядку принудительного исполнения решений иностранных арбитражных судов, притом что конкретных вопросов, имеющих значение для правовой охраны недвижимости как объекта взыскания, не урегулировано. Конвенция участников СНГ от 22.01.1993 г. о правовой помощи и правовых отношениях по гражданским, семейным и уголовным делам<sup>38</sup> также содержит отдельный разд. III, посвященный общим вопросам о признании и исполнении решений, вынесенных на территории любой из Договаривающихся Сторон, при этом на стадии исполнительного производства никаких особенностей относительно отдельных объектов взыскания, в том числе недвижимого имущества, Конвенцией не установлено. Однако указанная Конвенция в части, посвященной имущественным правоотношениям, в ст. 38 установила, что «право собственности на недвижимое имущество определяется по законодательству Договаривающейся Стороны, на территории которой находится недвижимое имущество. Вопрос о том, какое имущество является недвижимым, решается в соответствии с законодательством страны, на территории которой находится это имущество».

Помимо отмеченных многосторонних международных актов Российская Федерация является участницей различных двусторонних международных договоров об оказании

---

<sup>38</sup> Вестник ВАС РФ. 1994. № 2.

взаимной правовой помощи, часть из которых предусматривает взаимное признание и исполнение судебных решений, при этом также не затрагивая особенностей недвижимого имущества как объекта взыскания в исполнительном производстве<sup>39</sup>.

Таким образом, на уровне международного права вопросы правовой охраны недвижимого имущества как объекта взыскания специальным международно-правовым актом не урегулированы, правовое регулирование на данном уровне ограничивается общими вопросами исполнения решений, принятых на территории иностранных государств.

Общие вопросы правовой охраны недвижимого имущества, как отмечалось ранее, на уровне федеральных законов урегулированы ГК РФ. Гражданский процессуальный кодекс РФ<sup>40</sup> (далее – ГПК РФ) и Арбитражный процессуальный кодекс РФ<sup>41</sup> (далее – АПК РФ) содержат общие положения относительно правил исполнительного производства. Отдельные вопросы правовой охраны конкрет-

---

<sup>39</sup> См.: Договор о правовой помощи и правовых отношениях по гражданским, семейным и уголовным делам между Российской Федерацией и Азербайджанской Республикой от 22.12.1992 г. // Бюллетень международных договоров. 1995. № 5; Договор между Российской Федерацией и Литовской Республикой о правовой помощи и правовых отношениях по гражданским, семейным и уголовным делам от 21.07.1992 г. // Бюллетень международных договоров. 1995. № 6.

<sup>40</sup> Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14.11.2002 г. № 138-ФЗ // СЗ РФ. 2002. № 46. Ст. 4532.

<sup>41</sup> Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации от 24.07.2002 г. № 95-ФЗ // СЗ РФ. 2002. № 30. Ст. 3012.

ных видов недвижимого имущества содержатся в природоресурсных кодексах (среди которых можно выделить ЗК РФ, Водный кодекс РФ<sup>42</sup>), в ЖК РФ. Также соответствующие положения содержатся в ряде иных федеральных законов: Законе о государственной регистрации прав, федеральных законах от 08.11.2007 г. № 261-ФЗ «О морских портах в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»<sup>43</sup>, от 27.02.2003 г. № 29-ФЗ «Об особенностях управления и распоряжения имуществом железнодорожного транспорта»<sup>44</sup>, от 24.07.2002 г. № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»<sup>45</sup>, от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»<sup>46</sup>, от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»<sup>47</sup> (далее – Закон об ипотеке). Наконец, вопросы обращения взыскания на недвижимое имущество регулируются Законом об исполнительном производстве.

Во исполнение вышеуказанных законов принимаются подзаконные нормативно-правовые акты, которые в сово-

---

<sup>42</sup> Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ // СЗ РФ. 2006. № 23. Ст. 2381.

<sup>43</sup> СЗ РФ. 2007. № 46. Ст. 5557.

<sup>44</sup> СЗ РФ. 2003. № 9. Ст. 805.

<sup>45</sup> СЗ РФ. 2002. № 30. Ст. 3018.

<sup>46</sup> СЗ РФ. 2007. № 31. Ст. 4017.

<sup>47</sup> СЗ РФ. 1998. № 29. Ст. 3400.

купности с вышеперечисленными нормативными актами и образуют систему законодательства о правовой охране недвижимого имущества как объекта взыскания в исполнительном производстве.

Отметим также, что в систему актов о правовом режиме недвижимого имущества и обращения взыскания на него могут входить законодательные и подзаконные акты субъектов Российской Федерации.

Таким образом, на основании вышеизложенного можно сделать следующие выводы.

1. В науке нет единого мнения о содержании понятия недвижимого имущества. Различными исследователями предлагаются варианты разделения и разграничения понятий недвижимости, недвижимого имущества и недвижимых вещей. Некоторые авторы высказываются за упразднение таких объектов недвижимости, которые отнесены к данному виду силой закона, но не имеют признаков недвижимых вещей по своей природе.

2. Правовой режим недвижимого имущества обладает множеством особенностей, среди которых основными и имеющими значение для исполнительного производства являются:

- способность недвижимого имущества быть объектом как вещных, так и обязательственных прав;
- особые основания прекращения права собственности, присущие исключительно недвижимому имуществу;

– процедура государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

3. Недвижимость как объект гражданских прав и взыскания следует определять как совокупность объектов гражданских прав, на которые распространяется особый правовой режим недвижимых вещей, подлежащих изъятию, принудительной реализации либо передаче взыскателю в исполнительном производстве. Как объект взыскания недвижимое имущество является весьма сложным, поскольку из-за необходимости государственной регистрации, а также иных особенностей и проблем его правового режима требует дополнительных действий судебного пристава-исполнителя.

4. На уровне международного права вопросы правовой охраны недвижимого имущества как объекта взыскания специальным международно-правовым актом не урегулированы, правовое регулирование на данном уровне ограничивается общими вопросами исполнения решений, принятых на территории иностранных государств.

5. Система российского законодательства в области обращения взыскания на недвижимое имущество складывается из совокупности норм, рассредоточенных в федеральных законах, принимаемых во исполнение их подзаконных нормативно-правовых актах, а также законодательных и подзаконных актах субъектов Российской Федерации.

**Виды недвижимого имущества и прав на него.** Существуют различные классификации недвижимого имуще-

ства. Ранее была рассмотрена классификация, данная законодателем, вытекающая из его определения. В гражданско-правовой науке исходя из установленной нормативной базы проводятся также следующие классификации недвижимого имущества:

1) классификация по признаку происхождения недвижимости<sup>48</sup>:

- объекты, созданные природой без участия человека;
- объекты, являющиеся результатом труда человека;
- объекты, хотя и созданные трудом человека, но связанные с природной основой настолько, что в отрыве от нее функционировать не могут;

2) классификация по оборотоспособности недвижимого имущества<sup>49</sup>:

- объекты, изъятые из оборота;
- объекты, ограниченно оборотоспособные;
- объекты, свободные в обороте;

3) классификация в зависимости от структуры объектов недвижимости:

- простые (неделимые) недвижимые вещи (например, земельный участок без построек, сооружений и насаждений);
- сложные (делимые) недвижимые вещи;

---

<sup>48</sup> См.: *Гришаев С.П.* Правовой режим недвижимого имущества // СПС «Консультант-Плюс». 2007.

<sup>49</sup> См.: *Калинин С.Ю.* Гражданско-правовой режим недвижимости // Юридическая наука. 2011. № 3. С. 36–38.

4) классификация по значимости вещей:

- главные вещи;
- принадлежности.

Особенности правовой охраны недвижимого имущества различных видов установлены законодательством. Рассмотрим, какие особенности правового режима установлены для основных видов недвижимого имущества.

Такому виду недвижимого имущества, как земельный участок, присущ такой важный признак, как наличие соответствующей индивидуализации. Должны быть определены его размер, границы и местоположение. Порядок определения территориальных границ земельного участка установлен Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости», которым в числе прочих урегулирован вопрос непосредственно процедуры установления местоположения границ земельного участка, именуемый межеванием. Кадастровому учету согласно указанному Закону помимо земельных участков подлежат такие объекты недвижимости, как здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства. Каждому из указанных объектов недвижимости присваивается государственный учетный кадастровый номер, который не повторяется во времени и на территории Российской Федерации.

Из установленного нормативными актами порядка следует, что от предварительного проведения указанной юридической процедуры с участием государственных органов

напрямую зависит возможность участия указанных объектов недвижимости в гражданско-правовом обороте. Указанной особенностью правового режима определенных объектов недвижимого имущества обуславливается и соответствующая специфика участия указанных объектов в исполнительном производстве.

Несколько различен правовой режим земельных участков и объектов недвижимости, расположенных на них. С одной стороны, ЗК РФ в ст. 1 провозглашает принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, «согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков». С другой стороны, уже в указанной статье закон допускает исключения из данного принципа. Такие исключения установлены правилами п. 3 ст. 552 ГК РФ, согласно которому допускается продажа объектов недвижимости, находящихся на земельном участке, не принадлежащем продавцу на праве собственности, отдельно от самого земельного участка и без согласия собственника этого участка, если это не противоречит условиям пользования таким участком. При такой продаже недвижимости покупатель приобретает лишь право пользования соответствующим земельным участком на тех же условиях, что и продавец недвижимости.

Приведем противоположный пример, когда законодатель установил при ипотеке (залоге недвижимости) возможность только одновременной ипотеки здания или сооружения с зе-



мельным участком, на котором оно располагается (ст. 69 Закона об ипотеке). Также законом установлен запрет на отчуждение земельного участка без отчуждения находящихся на нем зданий и сооружений, если они принадлежат одному лицу (ст. 35 ЗК РФ).

Отсутствие единообразия в урегулировании вопросов возникновения и прекращения права собственности и иных вещных прав на земельные участки и объекты недвижимого имущества, расположенные на этих земельных участках, зачастую рассматривается как одна из проблем правового регулирования в данной области отношений<sup>50</sup>. С.П. Гришаев в своих исследованиях, в частности, отмечает, что «идея «единой судьбы земельного участка и прочно связанных с ним объектов» в рамках действующего законодательства нереализуема», рассматривая ее лишь как перспективу его развития<sup>51</sup>.

С учетом того обстоятельства, что для земельных участков и расположенных на них объектов недвижимости установлен различный правовой режим, процедура обращения взыскания на указанные объекты недвижимости также должна представлять собой отдельные процессуальные действия по отношению к земельному участку и находящимся на нем

---

<sup>50</sup> *Козырь О.М.* Недвижимость в новом Гражданском кодексе России // Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика / Отв. ред. А.Л. Маковский. С. 96; *Гришаев С.П.* Указ. соч.

<sup>51</sup> *Гришаев С.П.* Указ. соч. С. 100.

объектам недвижимости как на самостоятельные объекты.

Недра, участки которых также относятся к разновидности недвижимого имущества, согласно Закону РФ от 21.02.1992 г. № 2395-І «О недрах»<sup>52</sup>, представляют собой «часть земной коры, расположенной ниже почвенного слоя, а при его отсутствии – ниже земной поверхности и дна водоемов и водотоков, простирающейся до глубин, доступных для геологического изучения и освоения». При этом согласно ст. 1.2 указанного Закона недра являются исключительно объектом государственной собственности, а участки недр «не могут быть предметом купли, продажи, дарения, наследования, вклада, залога или отчуждаться в иной форме». По этому поводу в юридической литературе высказывалось мнение, что «указанное обстоятельство делает бессмысленным требование о государственной регистрации прав на участки недр, поскольку данный объект изъят из гражданского оборота и никому, кроме государства, принадлежать не может»<sup>53</sup>.

Далее хотелось бы остановиться на таком особом виде недвижимого имущества, как предприятие. Предприятие как имущественный комплекс представляет собой сложный объект, признанный недвижимостью ст. 132 ГК РФ, согласно которой предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью, а в его состав входят все виды

---

<sup>52</sup> СЗ РФ. 1995. № 10. Ст. 823.

<sup>53</sup> Аликумова Г.Ю. Некоторые проблемы квалификации объектов гражданских прав // Общество и право. 2009. № 5. С. 126–130.

имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (коммерческое обозначение, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором. О.М. Козырь отмечала особый характер правового регулирования указанного объекта недвижимости<sup>54</sup>.

Спорным вопросом в теории и на практике является вопрос о делимости имущественного комплекса. Согласно п. 2 ст. 132 ГК РФ часть предприятия может выступать отдельным объектом гражданского оборота. При этом в литературе отмечается, что «с теоретической точки зрения имущественный комплекс – это установленный законом неделимый объект гражданско-правовых отношений (его неделимость заключается в распространении единого правового режима на все имущество, входящее в его состав)»<sup>55</sup>.

Для исполнительного производства указанный вопрос также является актуальным, поскольку обращение взыскания на предприятие как на объект недвижимости имеет также свои особенности. Законом об исполнительном производстве установлен порядок обращения взыскания на имущество должника-организации (ст. 94), однако в данном слу-

---

<sup>54</sup> Козырь О.М. Указ. соч. С. 280–281.

<sup>55</sup> Гришаев С.П. Указ. соч. С. 115.

чае понятие должника-организации, которое может собой представлять организационно-правовую форму предприятия, рассматривается не в качестве объекта недвижимого имущества, а в качестве субъекта права, юридического лица – организации. При этом в указанной статье объекты, принадлежащие организации-должнику, разделены на четыре группы, в зависимости от включения в которые непосредственно определяют очередность обращения взыскания.

# Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.