

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 профессиональных 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 вышеназванных 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»¹ (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 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»»².

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 Граж-

¹ СЗ РФ. 2007. № 41. Ст. 4849.

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

данского кодекса РФ¹ (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 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»². 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»³.

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 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*)»⁴.

Разделение вещей на движимые и недвижимые в римском праве, как отмечал Ю.С. Гамбаров, «было ясным и не подавало поводов

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

² http://www.jobtoday.com.ua/slovar/slovo_search.php

³ Степанов С.А. Недвижимое имущество в гражданском праве. М.: Статут, 2004. С. 27.

⁴ Дормидонтов Г.Ф. Система римского права. Общая часть. Казань, 1910. С. 113.

к спорам», поскольку «различие по своим природным свойствам движимости от недвижимостей в римском праве не выходило за пределы телесных вещей»¹.

Сейчас в правовой литературе и в юридической практике такое деление нередко распространяют и на иные виды имущества, а также на имущественные права². Противники этого взгляда отмечают, что «указанное деление в строгом смысле распространяется только на вещи и к другим видам имущества применяться не может»³. К примеру, А.П. Сергеев утверждает, что подобное «распространение признака недвижимости, в частности, на права требования, конечно, является неверным»⁴. 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»⁵. 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»⁶. Также Н.В. Диаковская в содержание понятия недвижимого имущества включает и недвижимые вещи, и имущественные права⁷. 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 естественного (не-

¹ Гамбаров Ю.С. Гражданское право. Общая часть. СПб., 1911. Гл. IV, § 5.

² 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.

³ 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»).

⁴ Там же.

⁵ Емелькина И.А. К вопросу о понятии и признаках недвижимого имущества // Гражданское право. 2005. № 2. С. 14—16.

⁶ Там же.

⁷ Диаковская Н.В. Правовое регулирование прав на недвижимое имущество и сделок с ним: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2003. С. 8—12.

рукотворного) происхождения и размещения на земле»¹. 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)².

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 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»³.

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 несоразмерного ущерба их назначению невозможно. К ним закон относит земельные участки, участки недр, а также здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

¹ Чубуков Г.В. Земельная недвижимость как правовая категория // Экологическое право. 2002. № 3.

² Захарова А.Е. Понятие недвижимости по российскому гражданскому праву // Объекты гражданского оборота: Сборник статей / Отв. ред. М.А. Рожкова. М., 2007. С. 395–418.

³ Виноградов П. Недвижимое имущество: историческое и современное понимание // Бюллетень нотариальной практики. 2008. № 2. С. 7–17.

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»¹. При этом А.П. Сергеев определяет три вида недвижимых вещей, выделяя в отдельную группу вещи, прочно связанные с землей, которые мы отнесли к первой группе². 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 недвижимому имуществу»³. 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»⁴ (далее — Закон

¹ 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.

² Там же.

³ Андреев Ю.Н. Собственность и право собственности: цивилистические аспекты. М., 2013. С. 97.

⁴ СЗ РФ. 1997. № 30. Ст. 3594.

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»¹. Таким образом, посредством государственной регистрации права законодатель распространил правовой режим, установленный для недвижимости, на соответствующие виды движимого по природе имущества².

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 иллюстрации 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 разре-

¹ Захарова А.Е. Указ. соч. С. 395–418.

² 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.