

знании лица подозреваемым, а также при предъявлении ему впоследствии обвинения, тем самым избежать ошибок в ходе производства по материалам и уголовному делу.

#### Библиографические ссылки

1. Балакшин, В. Истина в уголовном процессе / В. Балакшин // Рос. юстиция. 1998. № 2.
2. Кореневский, Ю.В. Судебная практика и совершенствование предварительного расследования / Ю.В. Кореневский. М. : Юрид. лит., 1974.
3. Сырых, В.М. Воистину ли нормы законов истинны? / В.М. Сырых // Государство и право. 1996. № 7.
4. Уголовно-процессуальный кодекс Республики Беларусь : принят Палатой представителей 24 июня 1999 г. : одобр. Советом Респ. 30 июня 1999 г. : текст кодекса по состоянию на 28 янв. 2006 г. Минск : Амалфея, 2006.
5. Уголовный процесс : учебник для вузов / Л.Б. Алексеева [и др.] ; под ред. П.А. Лупинской. М. : Юрист, 1995.
6. Философия : курс лекций : в 2 ч. / А.А. Козел [и др.] ; под общ. ред. А.А. Козела, Л.Е. Лойко. Минск : Акад. МВД Респ. Беларусь, 2002. Ч. 2.
7. Шейфер, С.А. Собрание доказательств в советском уголовном процессе / С.А. Шейфер. Саратов : Сарат. ун-т, 1986.
8. Якупов, Р.Х. Уголовный процесс : учебник для вузов / Р.Х. Якупов ; под ред. В.Н. Галузо. М. : Зерцало, 1998.

*Д.А. Курто, адъюнкт НПФ Академии МВД  
Республики Беларусь*

### ПОНЯТИЕ НЕДВИЖИМОСТИ КАК ОБЪЕКТА ГРАЖДАНСКОГО ПРАВА

*Теоретическая основа публикации сформировалась в ходе изучения и использования работ классиков-цивилистов, И.А. Покровского, Г.Ф. Шершеневича; современных ученых-цивилистов В.А. Алексеева, О.М. Козыря, И.Д. Кузьмина, В.А. Лапача, Е.А. Суханова, Н.А. Сыроедова. В основополагающих трудах этих ученых-цивилистов рассматриваются фундаментальные вопросы определения понятия «недвижимость». В статье подробно исследуется исторический и содержательный аспекты недвижимости как категории гражданского права. Указывается на необходимость последовательного разграничения между понятиями «недвижимое имущество» и «недвижимость», отмечается, что в ГК Республики Беларусь не использован такой элемент классификации, как недвижимость в силу назначения, который включает в себя предметы, находящиеся на участке для его обслуживания и эксплуатации, и движимое имущество, навсегда присоединенное к недвижимости. Особого внимания заслуживают юридически обоснованные предложения о пересмотре перечня объектов недвижимого имущества (ст. 130 ГК) с целью включения таких новых объектов недвижимого имущества, как жилые и нежилые помещения, объекты незавершенного строительства.*

Социально-политические и экономические преобразования, начатые в Беларуси в первой половине 90-х гг. XX в., потребовали от отечественных правоведов и законодателей интенсивной работы по созданию соответствующих правовых механизмов реализации этих процессов. Переход от централизованно-плановой к рыночной экономике требует сегодня от белорусских цивилистов и законодателя не только восстановления в своих правах преданных забвению советским гражданским правом таких категорий, как вещное право, право собственности, недвижимость, но и современного их осмысления и уточнения.

Цивилистика указывает, что объектами гражданских прав являются материальные и духовные блага, по поводу которых субъекты гражданского права вступают между собой в правовые отношения. Круг этих благ (объектов) чрезвычайно широк и многообразен. В соответствии со ст. 128 Гражданского кодекса Республики Беларусь к объектам гражданских прав относятся вещи, включая деньги и ценные бумаги, в том числе имущественные права; работы и услуги; охраняемая информация; исключительные права на результаты интеллектуальной деятельности (интеллектуальная собственность); нематериальные блага.

В свою очередь в цивилистической литературе принято дифференцировать вещно-правовой режим по тем или другим основаниям. Важнейшим в классификации вещей в современной цивилистике является деление их на движимые и недвижимые. Деление имущества на движимое и недвижимое берет начало в римском праве и воспринято всеми современными правовыми системами. По мнению большинства авторов, такое деление связано с правом частной собственности на природные объекты и в первую очередь на землю, а также с введением в гражданский оборот этих объектов, развитием этого оборота.

Категория недвижимого имущества (недвижимость) появилась в российском законодательстве в XVIII в. Сам термин «недвижимое имущество» был впервые использован в указе Петра I о единона-

следии от 1714 г. В Своде законов Российской империи (действовавшем до революции 1917 г.) общего определения недвижимости не давалось, названная категория определялась через примерное перечисление земли, различных угодий, домов. В советском гражданском праве категории недвижимости не было. ГК РСФСР 1922 г. содержал специальное примечание к ст. 21, согласно которому с отменой частной собственности на землю деление имущества на движимое и недвижимое было упразднено. Сама земля была объявлена достоянием государства и исключена из частного оборота.

Деление имущества как объекта гражданских прав на движимое и недвижимое было восстановлено в Основах гражданского законодательства Союза ССР и республик (далее – Основы ГЗ), п. 2 ст. 4 которых определил, что недвижимым имуществом являются земельные участки и то, что прочно с ними связано (недвижимость по природе). В перечень того, что прочно связано с земельными участками, были включены здания, сооружения, предприятия, иные имущественные комплексы, многолетние насаждения. Таким образом, в основу разграничения имущества на движимое и недвижимое был положен воспринятый отечественной цивилистикой критерий естественных свойств вещи, выражающийся в способности или неспособности вещи к перемещению, критерий прочности связи с землей. Однако данный критерий в Основах ГЗ хотя и являлся основным, но не был единственным. Основы ГЗ содержали правило, согласно которому к недвижимому имуществу могло быть отнесено и имущество по формально-юридическому критерию, то есть в соответствии с законодательными актами (недвижимость в силу закона). Правда, за время действия Основ ГЗ такие законодательные акты не были приняты.

Вслед за введением общего понятия недвижимого имущества в специальных законодательных актах появились понятия «недвижимости в жилищной сфере» и «недвижимости в градостроительстве», которые определялись путем исчерпывающего перечисления объектов. Таким образом происходила конкретизация общего понятия применительно к отдельным объектам или сферам деятельности.

Современное российское гражданское законодательство при классификации вещей как объектов гражданских прав исходит из фундаментального противопоставления вещей движимых и недвижимых. При этом следует отметить, что законодатель использует для обозначения недвижимости целый ряд терминов: «недвижимая вещь», «недвижимое имущество», «недвижимость». В большинстве случаев указанные понятия воспринимаются как синонимы [3, с. 20], что представляется не совсем верным. Можно согласиться с В.А. Лапачем, полагающим, что «...в качестве исходного (простейшего) закон использует понятие недвижимой вещи как единичного недвижимого или указанного в законе движимого материального объекта, либо совокупности разнородных недвижимых вещей, образующей единое целое, предполагающее использование их по общему назначению – „сложная вещь“» [5, с. 92]. Действительно, среди объектов гражданского права особое место принадлежит вещам, что определяется, во-первых, их наибольшей распространенностью и, во-вторых, возникновением по поводу вещей правоотношений собственности. Статус вещей приобретают лишь материальные ценности, то есть материальные блага, полезные свойства которых осознаны и освоены людьми. Таким образом, под вещами наука гражданского права понимает данные природой и созданные человеком ценности материального мира, выступающие в качестве объектов гражданских прав [2, с. 206].

В отличие от Основ ГЗ, которые оперировали понятием недвижимого имущества, ГК Республики Беларусь применительно к делению на недвижимость и движимость оперирует понятием вещи. Исходя из содержащегося в ГК определения недвижимости иные виды имущества, включая имущественные права, недвижимыми быть не могут ни по своей природе, ни в силу указания закона. Исключением является признание недвижимостью, а точнее, приравнивание к недвижимости такого сложного имущественного комплекса, как предприятие (ст. 132 ГК). Законодатель относится к нему как к особому объекту. Это проявляется, во-первых, чисто формально: предприятие не упоминается в определении недвижимости в ст. 130 ГК, а вводится в ст. 132 ГК, которая расположена после блока статей о недвижимости. Во-вторых, предприятие является объектом, который выпадает из классификации недвижимых и движимых вещей, поскольку оно вещь, даже сложной, не является. В этой связи совершенно обоснованным представляется мнение В.А. Лапача о том, что «...от сложных вещей следует отличать комплексы как системы более высокого порядка, характеризующиеся не столько общим назначением входящих в них объектов, сколько определенным в законе составом имущества, образующего комплекс, а также функциональной взаимосвязью и иерархической организацией элементов внутри комплекса. В состав комплекса наряду с недвижимыми вещами могут входить и объекты гражданских прав, являющиеся движимыми вещами либо даже вообще не являющиеся вещами...» [6, с. 34].

Статья 132 ГК определяет состав предприятия в целях введения его в гражданский оборот в качестве единого объекта, поэтому в его состав включено как собственно имущество (вещи, права, требования), так и комплекс исключительных прав, в первую очередь, прав на товарные знаки и знаки обслуживания, которые используются при маркировке продукции, выпускаемой на предприятии, или при оказании им услуг, а также имеющие «отрицательную стоимость» – долги, связанные с деятельностью предприятия. Отметим, однако, что, признав предприятие недвижимостью, в дальнейшем ГК не подчиняет его общим требованиям к недвижимости, а содержит ряд специальных правил. В частности, для сделок с предприятиями устанавливается особый, более формализованный и строгий режим по сравнению со сделками, совершаемыми в отношении иного недвижимого имущества. В то же время предприятие оказалось настолько сложным объектом с точки зрения государственной регистрации, что законодатель был вынужден предусмотреть наряду с регистрацией прав на предприятие в целом отдельную регистрацию прав на земельные участки и иную недвижимость, входящую в состав предприятия.

В связи с изложенным необходимо отметить, что в современном законодательстве наблюдается некоторая экспансия понятия «недвижимое имущество». С одной стороны, им вытесняется понятие «недвижимая вещь», прямо предусмотренное ГК. Так, в законе о государственной регистрации прав на недвижимое имущество говорится о недвижимом имуществе (недвижимости), но не о недвижимых вещах. Это объясняется тем, что понятие «недвижимое имущество» в большей степени, нежели понятие «недвижимая вещь», характеризует совокупное поле гражданско-правового регулирования. С другой стороны, необходимо более последовательное разграничение понятий недвижимого имущества и недвижимости. Последнее в законодательстве употребляется в двух смыслах. Во-первых, как обобщение для любых недвижимых вещей, в отношении которых требуется регистрация права собственности и других вещных прав, ограничений этих прав, их возникновения, перехода и прекращения (ст. 131 ГК). Во-вторых, под недвижимостью понимаются комплексы, специально указанные в законе: кондоминиум и предприятие как имущественный комплекс [5, с. 92]. В определении недвижимости в действующем гражданском законодательстве Республики Беларусь (ст. 130 ГК) используются те же критерии, что и в основах гражданского законодательства, – связь с землей и невозможность перемещения без несоразмерного ущерба назначению объекта (недвижимость по природе) и отнесение к недвижимости законом (недвижимость в силу закона).

При выработке понятия недвижимости учитывался и опыт законодательного определения недвижимости в зарубежных странах. Вместе с тем отечественный законодатель не воспринял троичную классификацию недвижимостей, которую содержит, например, французский гражданский кодекс, гражданские кодексы Мексики 1928 г., Бразилии 1916 г. и ряда других стран. В ГК Республики Беларусь законодателем проигнорирован такой элемент классификации, как недвижимость в силу назначения, под которой понимаются как предметы, помещенные на участке для его обслуживания и эксплуатации, так и движимое имущество, присоединенное навсегда к недвижимости, являющееся по сути принадлежностью недвижимости как главной вещи [3, с. 19].

Содержание категории недвижимости в действующем ГК расширилось за счет перечисления иных, помимо земли, самостоятельных объектов, таких как участки недр и обособленные водные объекты. Они являются недвижимостью в силу их естественных свойств, а не вещами, составляющими единое целое с земельным участком. В противном случае было бы невозможно установление права собственности на недра вне зависимости от права собственности на землю.

Леса относятся к недвижимости в силу их связи с землей, полезные ископаемые и иные минералы являются недвижимостью, находясь в своем естественном состоянии как часть недр, и перестают быть недвижимостью с момента извлечения из их состава [3, с. 19].

Недвижимыми в силу связи с землей ст. 130 ГК считает также здания, сооружения, многолетние насаждения. Помимо этих объектов, перечисленных в законе, недвижимостью являются и подземные постройки, такие как шахты и иные сооружения. При этом не любая постройка (сооружение) будет признана недвижимым имуществом, а лишь та, которая объективно имеет прочную связь с землей, на которой она расположена. В дореволюционном российском праве недвижимостью не признавались строения, воздвигнутые на чужой земле по договору с ее собственником [8, с. 101]. В соответствии с действующим законодательством строения, возведенные на чужом участке на законных основаниях, права на которые соответствующим образом зарегистрированы, будут отнесены к недвижимости. Особо следует подчеркнуть необходимость официального оформления прав на земельный участок,

используемый под строительство, поскольку в противном случае недвижимость является самовольной постройкой и подлежит сносу [4, с. 129].

Однако юридическая практика сегодня показывает, что критерии, предлагаемые отечественным законодательством для отграничения недвижимых вещей от иных объектов, расположенных на земельных участках, не исчерпывают всего спектра недвижимости. Прежде всего это проявляется при разграничении объектов недвижимости и так называемых временных сооружений. Современные строительные технологии позволяют без ущерба переносить с места на место здания, отнесение которых к недвижимости не вызывает сомнения, в связи с чем невозможность перемещения без несоизмеримого ущерба назначению в качестве критерия отнесения объекта к недвижимости представляется весьма относительным. Следовательно, только невозможность отделения недвижимости от земли будет указывать на прочную связь этого имущества с земельным участком. В этой связи предлагаются различные дополнительные критерии для отнесения объекта к недвижимости [1, с. 8]. Некоторые цивилисты полагают, что перенос имущества на другой земельный участок означает, что юридически происходит разрушение недвижимости на одном земельном участке и возникновение ее на другом [7, с. 96].

Недвижимостью в силу закона прямо названы подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты. Для отнесения такого рода объектов к недвижимости не требуется связи с конкретным земельным участком, да она и невозможна. Необходимо выполнение другого условия: судно должно быть зарегистрировано в Государственном реестре гражданских воздушных судов, Государственном судовом реестре или ином специальном государственном реестре. Кроме этих объектов законом могут быть названы и другие объекты, которые также будут признаны недвижимостью. Смысл отнесения подобных объектов к недвижимости заключается в том, что на них распространяются особенности режима, установленного для недвижимости. Однако было бы неправильным утверждать, что последствия признания, например, судов недвижимостью автоматически приводят к распространению на них соответствующего режима в полном объеме. Сам ГК делает из этого ряд исключений. Так, если общим правилом является регистрация договоров аренды недвижимости, то в силу правил ГК об аренде транспортных средств требование о государственной регистрации к их аренде не применяется.

Помимо классификации недвижимости на недвижимость по природе, объекты, прочно связанные с землей, и объекты, отнесенные к недвижимости законом, недвижимость возможно также разграничивать по ее происхождению – объекты, созданные природой без участия человека, являющиеся результатом труда человека, и объекты, хотя и созданные трудом человека, но связанные с природной основой настолько, что в отрыве от нее функционировать не могут.

Также в российском и белорусском законодательствах широко распространенной является классификация недвижимости на земельные участки (включая недра и водные объекты); лесной фонд; здания и сооружения; жилые помещения; кондоминиумы; предприятия как имущественные комплексы; морские, воздушные, речные суда, космические объекты.

Таким образом, понятие «недвижимость» наиболее полно раскрыто в ст. 130 ГК Республики Беларусь. В его выработке использованы следующие приемы:

земельные участки, участки недр и обособленные водные объекты прямо отнесены ст. 130 ГК к объектам недвижимости. Указанные объекты являются недвижимыми вещами в силу своих естественных свойств;

применительно к иным объектам, являющимся недвижимыми в силу естественных свойств («недвижимость по природе»), – 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;

режим недвижимости распространен на предприятие в целом как имущественный комплекс, подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты;

в ст. 130 ГК содержится также указание, что законодательными актами к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Вместе с тем практика применения ГК показывает, что перечень перечисленных в ст. 130 объектов является неполным и по этой причине мы предлагаем дополнить данный перечень помещениями жилыми и нежилыми и объектами незавершенного строительства.

Указанные изменения помогли бы, на наш взгляд, значительно усовершенствовать правовой режим недвижимости в Республике Беларусь.

#### Библиографические ссылки

1. Алексеев, В.А. Регистрация прав на недвижимость / В.А. Алексеев. М. : Проспект, 2001.
2. Гражданское право : учебник : в 2 т. / отв. ред. А.П. Сергеев, Ю.К. Толстой. М., 1998. Т. 1.
3. Козырь, О. Понятие недвижимого имущества в российском гражданском праве. Сделки с недвижимостью / О. Козырь // Закон. 1999. № 4.
4. Кузьмина, И.Д. Правовой режим самовольной постройки / И.Д. Кузьмина, В.И. Луконина // ВВАС РФ. 2001. № 11.
5. Лапач, В.А. Правовая иммобилизация движимого имущества и спецификация недвижимости / В.А. Лапач // Учен. зап. юрид. фак. РГУ : сб. науч. тр. Ростов н/Д., 2001. Вып. 2.
6. Он же. Имущественные комплексы предприятий как объекты прав: понятие и проблемы / В.А. Лапач // Юрид. вестн. РГЭА. 1999. № 3.
7. Сыродоев, Н.А. Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество / Н.А. Сыродоев // Государство и право. 1998. № 8.
8. Шершеневич, Г.Ф. Учебник русского гражданского права : (по изданию 1907 г.) / Г.Ф. Шершеневич. М., 1995.

**О.В. Лавриненко**, начальник кафедры трудового, экологического и аграрного права Донецкого юридического института Луганского государственного университета внутренних дел, кандидат юридических наук, доцент

### СОВРЕМЕННЫЙ МЕХАНИЗМ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ СЛУЖЕБНО-ТРУДОВЫХ ОТНОШЕНИЙ РАБОТНИКОВ ОВД УКРАИНЫ (теоретико-методологические аспекты)

*Трудовое законодательство регулирует одну из важнейших сфер жизнедеятельности человека – сферу применения труда. Именно поэтому совершенствование различных категорий и институтов трудового права всегда находится в центре внимания исследователей, выразившееся как в появлении теоретико-прикладных научных работ, так и в принятии нормативно-правовых предписаний в рассматриваемой сфере. Сказанное в полной мере относится и к службе в органах внутренних дел, которая является неотъемлемой частью системы государственной службы.*

*При этом если в первом аспекте (как государственная служба) служба в органах внутренних дел исследуется довольно глубоко, то во втором (как труд) – остается малоизученной, а ее многогранность неисчерпаема. И это продемонстрировал автор, который выделил ряд новых ее аспектов, связанных с процедурой исследования механизма правового регулирования служебно-трудовых отношений сотрудников органов внутренних дел Украины, особенностей проявления принципа единства и дифференциации трудовых норм применительно к деятельности трудового коллектива системы МВД.*

*Достоверность предложенных автором научно обоснованных рекомендаций и выводов по тексту рукописи обусловлена глубоким анализом нормативной базы, а также проработкой значительного перечня отечественной и зарубежной литературы.*

Государство стремится к единству правовой политики в области труда, но в то же время используется и дифференцированный подход в правовом регулировании труда отдельных категорий работников. Трудовое право как постоянно эволюционирующая система норм также характеризуется единством и дифференциацией. Единство системы права заключается в целостности ее внутренней организации, взаимосогласованности норм, единстве принципов строения и функционирования понятийного аппарата. Дифференциация выражается в структурировании права на относительно самостоятельные структурные образования – отрасли и различные институты. Вместе с тем при исследовании вопроса о содержании и соотношении «единства» и «дифференциации» нельзя противопоставлять эти понятия и полагать, что дальнейшее развитие правового регулирования труда будет осуществляться по пути к единству или, наоборот, предполагать, что для трудового права характерна дальнейшая дифференциация со снижением значения правовых категорий, определяющих единство регулирования трудовых отношений. То, что обычно рассматривается как тенденция к единству, означает устранение неоправданных различий в регулировании труда, выравнивание правового положения отдельных категорий работников на наиболее льготной основе – без снижения уровня правовых гарантий.