

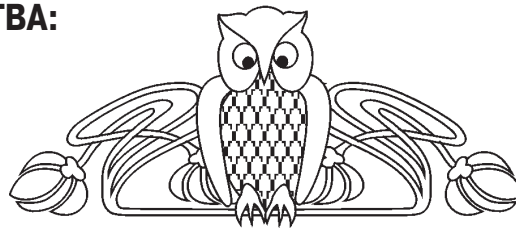


УДК 347.214.22

ОПРЕДЕЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА: ПРОБЛЕМЫ ТЕОРИИ И ПРАКТИКИ

О. В. Пудовкина

аспирант кафедры гражданского и семейного права,
Саратовская государственная юридическая академия
E-mail: olka88_91@mail.ru



Введение. Казалось бы, законодательное определение недвижимого имущества, закрепленное в ст. 130 ГК РФ, просто и понятно. В нем законодатель указал критерии, по которым его можно выявить, и обозначил краткий перечень недвижимости. Однако разобравшись подробнее в теории, возникает масса вопросов, да еще и на практике постоянно выносятся противоречивые решения. **Теоретический анализ.** В данной статье анализируются доктринальные и практические проблемы, возникающие при толковании и отнесении того или иного имущества к недвижимому, и предлагаются некоторые варианты выхода из сложившейся ситуации. В данном исследовании используются такие методы, как анализ, синтез, сравнительно-правовой. **Выводы.** Результатом исследования является выявление необходимости пересмотра действующего законодательного определения недвижимого имущества.

Ключевые слова: недвижимое имущество, критерии отнесения объекта к недвижимому имуществу, нетрадиционная недвижимость, недвижимость в силу закона, дома на воде, государственная регистрация недвижимости.

Введение

В настоящее время проблемы определения и отнесения объекта к недвижимому имуществу достаточно актуальны и для науки, и для практики, поскольку многие научные деятели дискутируют на данную тему [1–5], на практике же зачастую отменяются решения нижестоящих судов вышестоящими [6], и законодатель, в свою очередь, не отстает от современного ритма, пытаясь решить все эти вопросы вносимыми изменениями в действующий закон [7]. Ведь если имущество определено как недвижимое, то к нему будет применяться особый правовой режим, поскольку, как правило, оно является более ценным, нежели движимое. К примеру, в случаях, предусмотренных законом, сделки с недвижимыми вещами подлежат обязательной государственной регистрации, а к сделкам с движимыми возможно применение и простого письменного договора, подписанного сторонами, или даже устной формы.

Если обратиться к истории, то можно заметить неоднозначные подходы к разграничению понятий «движимое имущество» и «недвижимое имущество», ведь они всегда являлись предметом научных дискуссий.

Деление вещей на движимые и недвижимые было известно еще в римском праве. В качестве основного критерия такого разграничения выступала способность вещей к перемещению с сохранением их физической сущности (т. е. без изменения формы), экономического назначения и без вреда или значительного уменьшения их ценности. Вещи, неспособные к такому перемещению, признавались недвижимыми, все остальные вещи относились к разряду движимых [8, с. 98].

Обращаясь к опыту зарубежных стран, можно проследить неоднозначный подход к определению недвижимого имущества. К примеру, ст. 517–525 Гражданского кодекса Франции определяют недвижимые вещи по их природе, в силу их назначения или вследствие предмета, принадлежность которого они составляют. В частности, к недвижимому имуществу отнесены земельные участки и строения, урожай на корню и плоды, леса, а также машины, инструменты, сырье, используемое на предприятии, сельскохозяйственные орудия и другие вещи, хотя и движимые по своей природе, но предназначенные для эксплуатации и обслуживания недвижимости. К недвижимым вещам вследствие предмета, к которому они принадлежат, относятся узуфрукт на недвижимые вещи, сервитуты или земельные повинности, иски, имеющие своим предметом возвращение недвижимости [9].

В Швейцарии недвижимость понимается достаточно широко и включает землю, ее недра, прочно связанные с ней здания и сооружения, а также «четко выраженные и постоянные права, занесенные в реестр недвижимости» [10].

Из всего сказанного можно сделать вывод, что не существует единого подхода к определению недвижимости и каждая страна придерживается своего понимания и толкования понятия «недвижимое имущество» исходя из своей истории развития и традиций, сложившихся издревле.

Закрепленное в ст. 130 Гражданского кодекса РФ современное определение недвижимых вещей (недвижимого имущества, недвижимо-



сти) гласит, что к ним относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, т. е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам законодатель также относит такие объекты, как воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты. Ныне действующий Гражданский кодекс устанавливает, что законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество [11].

Легальное определение свидетельствует, что законодатель отождествляет такие понятия, как «недвижимое имущество», «недвижимая вещь» и «недвижимость». В науке существуют разные взгляды на данную позицию. Одни придерживаются той же позиции, что и законодатель, говоря о синонимичности данных понятий (например, В. А. Лапач) [12, с. 356]. Другие разграничивают данные понятия. Так, Н. В. Дяковская прямо указывает, что недвижимое имущество включает в свое содержание как недвижимые вещи, так и имущественные права [13, с. 8–12]. Той же позиции придерживается и С. П. Гришаев, говоря об ошибке законодателя, ведь имущество – более широкое понятие по сравнению с вещами, включающее в себя помимо вещей также имущественные права [1, с. 102]. Профессор Г. В. Чубуков делает вывод о том, что понятие «недвижимость» обладает индивидуальным содержанием и должно пониматься не как синоним «недвижимого имущества», а как «совокупность объектов природы, не перемещаемых на земной поверхности в силу их естественного (нерукотворного) происхождения и размещения на земле» [14, с. 52].

Сложившаяся ситуация представляется противоречивой, поскольку на примере нового для гражданского права понятия «имущественный комплекс» можно проследить, что рассматриваемые синонимы таковыми не являются, так как предприятие воспринимается не только как недвижимая вещь, но и как имущественный комплекс, в который, помимо всего прочего, включаются еще и его права, требования, исключительные права, а также инвентарь, сырье и др. (ст. 132 ГК РФ) [11].

Хоть в действующем Гражданском кодексе и есть определение недвижимого имущества, оно, по сути, закрепляет лишь два критерия, по которым можно отграничить его от движимого. Таковыми критериями являются неразрывная связь имущества с землей и невозможность

перемещения без нанесения несоразмерного ущерба его назначению. В науке ряд авторов, такие как Н. А. Сыродоев, И. Л. Брауде, И. А. Емелькина, И. В. Козлова, дискутируют на эту тему. Они придерживаются такой позиции, что, исходя из современных технологических достижений, существует возможность перемещения зданий, строений и сооружений без нанесения какого-либо ущерба их назначению. В то же время профессор Н. А. Сыродоев утверждает, что необходимо полностью исключить данный признак из определения [15, с. 93], а профессор И. Л. Брауде, наоборот, пишет о том, что наличие всех современных достижений в перемещении зданий не превращает их в подвижную установку, это можно считать своеобразным новым строительством, поскольку закладывается новый фундамент [16, с. 17]. Подвижные же помещения, вроде вагонов на рельсах или разборных металлических гаражей, не являются строениями. А согласно Концепции развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе, будучи перенесенными, такие объекты могут быть квалифицированы как недвижимые вещи только при восстановлении их неразрывной физической и юридической связи с землей [17, с. 18]. И. В. Козлова отмечает, что в силу оценочного характера критерия абсолютно точное и одинаковое решение о прочности связи объекта с землей невозможно, и делает вывод, что значение имеет не только сама связь объекта с землей, но и функциональное назначение объекта, которое невозможно реализовать без наличия этой связи [18, с. 155–156]. И. А. Емелькина же пишет о том, что многие объекты недвижимости могут быть перемещены без ущерба назначению, тем не менее, как правило, объекты, укрепляемые в земле фундаментом, имеют прочную связь с землей и ставятся на нее на длительное время [2, с. 55–56].

Исходя из вышеизложенного, представляется целесообразным сохранить в определении недвижимости оба вышеназванных критерия, поскольку в противном случае многие сборно-разборные конструкции будут признаны недвижимостью, к примеру, переносные гаражи, будки, киоски, торговые палатки. В то же время данное определение необходимо дополнить таким критерием, как постоянная связь с землей, поскольку если объект находится на земле временно, то он впоследствии будет или перенесен, или снесен, т.е. недвижимым имуществом он так и не станет. Временный характер постройки определяется по разным признакам: назначение постройки (киоск на летнее время),



намерение застройщика (временное помещение для сезонных рабочих), срок действия права пользования землей (предоставление земельного участка на год под строительство торгового павильона без права пролонгации договора) [2, с. 57]. Этой же позиции придерживается и руководитель Секретариата Председателя Высшего арбитражного суда РФ К. А. Новиков, отмечая примеры ситуаций с временными постройками: при строительстве недвижимого объекта были нарушены публично- и частно-правовые нормы о порядке и основаниях его возведения, и он должен быть снесен (ст. 222 ГК РФ). Также автор подытоживает, что подчинять оборот этих вещей нормам, рассчитанным именно на недвижимость, попросту нерезонно: в ближайшее время эти вещи должны исчезнуть [3 с. 121].

Таким образом, исходя из вышеизложенного, можно констатировать, что в науке в настоящий момент критикуется действующее определение недвижимого имущества, закрепленное в ст. 130 ГК РФ, тем не менее, и в научных трудах также нет единого подхода к решению выявленных законодательных проблем, поскольку одни авторы считают так, другие иначе.

На практике же оказывается все еще сложнее, ведь зачастую судьям приходится долго решать вопрос о том, как определить степень несоразмерности ущерба, который будет причинен назначению имущества в случае его перемещения. Ведь определение «несоразмерный ущерб» отсутствует в законодательстве. К примеру, качели, прочно установленные в землю, тоже невозможно перенести без утраты их назначения, тем не менее, они явно не будут являться недвижимым имуществом. В этой связи интересной представляется позиция Л. М. Наумовой, выделяющей три группы критериев оценки имущества как недвижимого:

– оценочные – исходящие из оценки стоимости (сравнительной стоимости объекта до и после перемещения, стоимости объекта и расходов на его перемещение и т.д.);

– технические – исходящие из связанности объекта с землей, из технических характеристик объекта (моноклит или легковозводимые конструкции, наличие или отсутствие фундамента, подведение коммуникаций и т.д.);

– юридические – исходящие из правовой связи земельного участка и объекта недвижимости, квалификации данного объекта нормативно-правовыми актами и т.д. [19].

По нашему мнению, данные критерии оценки имущества призваны помочь на практике

разобраться, что же отнести к недвижимости, а что нет. К сожалению, они нигде не закреплены и являются лишь субъективным мнением.

Еще одной доктринальной проблемой легального определения недвижимого имущества является вопрос о необходимости наличия государственной регистрации объекта для отнесения его к недвижимому. Одни авторы пишут о том, что для признания имущества недвижимым необходима такая государственная регистрация, и тем самым они утверждают, что законодательное определение, закрепленное в ст. 130 ГК РФ, является юридическим, а не фактическим. В частности, О. М. Козырь указывает на то, что недвижимостью может признаваться лишь имущество, на которое возможно установить право собственности и иные права. А для возникновения таких прав необходима соответствующая государственная регистрация [20, с. 271]. Похожие взгляды и у В. В. Чубарова [21, с. 25]. Другие авторы, такие как И. А. Емелькина, В. В. Витрянский, С. П. Гришаев, считают, что, наоборот, законодательное определение является фактическим, говоря о том, что в нем отсутствует критерий юридической связи объекта с землей, т.е. независимо от того, какие права имеет владелец на данный участок – обязательственные, которые всегда носят временный характер, либо вещные, доказав прочную связь строения с землей, владелец вправе оформить документы на постройку как недвижимое имущество. В легальном определении говорится лишь о фактической связи с землей, под которой понимается возведение зданий, строений и сооружений, которые прочно прикреплены к земле при помощи фундамента либо иных конструкций. Однако большинство земельных участков не имеет правовой определенности, либо находится во временном пользовании у застройщиков. Именно поэтому явление недвижимости надо рассматривать как многоуровневое, включающее в себя как физические, так и юридические признаки [1, с. 103].

В науке также есть мнение, что целесообразнее воспринимать земельный участок со всеми объектами, расположенными на нем, как имущественный комплекс, где земля выступала бы главной вещью, а все остальное – принадлежностью [4, с. 22]. Но, конечно же, в настоящее время это невозможно, поскольку если сейчас ввести это правило, многие собственники строений перестанут быть собственниками недвижимого имущества, у них возникнет право собственности на движимые вещи. Все это приведет к беспорядку в правопримени-



тельной практике и в гражданском обороте в целом. Данной теории придерживаются также Л. В. Щенникова, О. Ю. Скворцов, И. А. Емелькина, С. П. Гришаев.

Отдельного внимания заслуживает такая категория недвижимого имущества, как воздушные, морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты. В науке данную категорию еще называют недвижимостью в силу закона или нетрадиционными объектами недвижимости, так как, по сути, они являются движимыми.

Правовое признание данного имущества недвижимым объясняется различными причинами. В литературе высказывалось мнение, что отличительной чертой такого имущества является их особая значимость и необходимость проведения государственной регистрации. Такой точки зрения придерживается, например, П. Н. Виноградов [22, с. 13].

Существует также мнение, что отнесение указанных объектов к недвижимости вызвано наличием такого признака, как связь с землей, хотя этот признак выражается не прямо, а косвенно. Имеется в виду, что все указанные объекты управляются с земли [1, с. 102].

В этой связи сложно не согласиться с мнением А. В. Черных, который указал на необходимость более гибкого подхода к определению понятия «недвижимость по закону», что во многом предопределено постоянным расширением нетрадиционных приемов предпринимательской практики и потребностями оборота. Так, самолет, используемый для пассажирских перевозок, является объектом недвижимости. Тот же самолет, приобретенный физическим лицом для личного пользования, превращается в движимую вещь, а если собственник перестанет использовать его как личное транспортное средство и откроет в нем кафе или музей, то движимая вещь снова превращается в недвижимость, даже при отсутствии прочной связи с землей [23, с. 57].

Таким образом, настоящая категория недвижимости является спорной в науке, поскольку по своей сути данные объекты являются движимыми, но к ним применяются нормы, регулирующие недвижимость. Видится целесообразным отнесение данной категории к специальному виду имущества, чтобы нормы законодательства понимались правильно и исполнялись в полном объеме.

Данная позиция была отражена и в Проекте первой части ГК РФ (ст. 130), в котором указывалось следующее: «...к воздушным и

морским судам, судам внутреннего плавания, космическим объектам применяются правила о недвижимых вещах, если иное не установлено законом и не вытекает из существа указанных объектов гражданских прав» [7], т.е. данные объекты не называются прямо недвижимыми, а относятся к отдельной группе, к которой применялись правила о недвижимых вещах. К сожалению, данную позицию законодатель не внес в закон с изменениями части первой ГК РФ, эта норма так и осталась лишь замыслом.

Особый интерес в данном вопросе вызывает такое новшество для России, как дома на воде, которые пока еще не пользуются такой большой популярностью, как в Европе, но к ним уже начинает проявляться повышенное внимание, особенно в СМИ. Не так популярны они как из-за особенностей климата, так и из-за норм Водного кодекса РФ, в котором устанавливается двадцатиметровая прибрежная зона и водоохранная зона шириной от пятидесяти метров. Однако дома на понтонах все же существуют в нашей стране. Прописаться, конечно, в нем нельзя, однако дом на бетонных понтонах можно зарегистрировать в Государственной инспекции по маломерным судам (ГИМС) и получить судовой билет. Для этого требуется наличие огней и спасательного оборудования на борту.

С инвестиционной точки зрения дома на воде – это не недвижимость, так как недвижимость имеет очень долгий срок службы и за счет инфляции может служить инструментом накопления. Плавающие средства, как и другой транспорт, с годами теряют свою привлекательность, устаревают и падают в цене.

За рубежом дома на воде считаются вполне законной постройкой и относятся к объектам недвижимости. В мире неоспоримым лидером по количеству таких домов, безусловно, является Голландия [24]. На воде строятся не только дома, но и гостиницы, и рестораны, и даже храмы. Так что неудивительно, если в скором будущем и в России начнут появляться «плавающие» дома. Тогда, конечно, назреет новая необходимость пересматривать законодательство и вносить соответствующие изменения.

Выводы

Таким образом, в настоящее время проблемами определения понятия «недвижимое имущество» являются: во-первых, предопределенная законодателем синонимичность понятий «недвижимость», «недвижимое имущество» и «недвижимая вещь»; во-вторых, не дается четкого разграничения между движимым и не-



движимым имуществом благодаря критерию неразрывной связи с землей, ведь сейчас дома и другую недвижимость легко перемещают с места на место, а корабли, самолеты и некоторые другие движимые вещи относят к недвижимому имуществу; в-третьих, отсутствие в легальном определении недвижимости такого необходимого критерия, как постоянная юридическая связь с землей. Именно поэтому в настоящий момент назрела необходимость пересмотреть столь важное для практики и теории определение недвижимого имущества и внести соответствующие изменения в законодательство.

Список литературы

1. Гришаев С. П. Понятие и виды недвижимого имущества // *Хозяйство и право*. 2006. № 12. С. 102–108.
2. Емелькина И. А. Понятие и признаки недвижимого имущества : в поисках оптимальной модели // *Хозяйство и право*. 2007. № 5. С. 54–62.
3. Новиков К. А. О понятии недвижимого имущества // *Хозяйство и право*. 2011. № 11. С. 119–121.
4. Емелькина И. А. Значение «юридической и фактической» связи строения с землей при определении признаков недвижимости // *Хозяйство и право*. 2004. № 8. С. 18–23.
5. Щенникова Л. В. Недвижимость : законодательные формулировки и концептуальные подходы // *Российская юстиция*. 2003. № 11. С. 9–11.
6. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 14 апреля 2015 года по делу № А41-57107/13. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
7. О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса Российской Федерации : проект федер. закона № 47538-6. Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
8. Дормидонтов Г. Ф. Система римского права. Общая часть. Казань, 1910. 121 с.
9. Гражданский кодекс Франции (Кодекс Наполеона) от 21.03.1804 (с изм. и доп. по состоянию на 01.09.2011) // Информ. банк «Международное право». Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
10. Гражданский кодекс Швейцарии от 10.12.1907 г. (по состоянию на 01.01.2012 г.) // Информ. банк «Международное право». Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
11. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 06.04.2015) // *Собр. законодательства Рос. Федерации*. 1994. № 32, ст. 3301.
12. Ланач В. А. Система объектов гражданских прав : теория и судебная практика. СПб., 2002. 542 с.
13. Дяковская Н. В. Правовое регулирование прав на недвижимое имущество и сделок с ним : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2001. 21 с.
14. Чубуков Г. В. Земельная недвижимость как правовая категория // *Экологическое право*. 2002. № 3. С. 52–53.
15. Сыродоев Н. А. Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество // *Государство и право*. 1988. № 8. С. 90–97.
16. Брауде И. Л. Право на строение и сделки по строениям по советскому праву. М., 1950. 143 с.
17. Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе. Москва, февраль 2003 г. // *Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование*. № 1–2 (14–15). Июнь 2003. URL: http://dpr.ru/journal/journal_11_13.htm (дата обращения: 20.04.2015).
18. Козлова И. В. Понятие недвижимости и вопросы регистрации прав на недвижимость в законодательстве РФ // *Правоведение*. 1998. № 2. С. 154–161.
19. Наумова Л. М. Критерии квалификации недвижимого имущества (ЭЖ-Юрист. 2005. № 4). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».
20. Козырь О. М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе России // *Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика : Сборник памяти С. А. Хохлова*. М., 1998. С. 271–298.
21. Чубаров В. В. Проблемы правового регулирования недвижимого имущества : автореф. дис. ... д-ра юрид. наук. М., 2006. 41 с.
22. Виноградов П. Н. Понятие недвижимого имущества : исторический очерк и современное состояние // *Законодательство*. 2008. № 8. С. 11–22.
23. Черных А. В. Залог недвижимости в российском праве : дис. ... канд. юрид. наук. М., 1995. 171 с.
24. Сахарова Е. Как переехать в дом на воде. Дома на воде в мире и в России // *Газета.ru* : [сайт]. URL: http://www.gazeta.ru/realty/2014/10/03_a_6246393.shtml (дата обращения: 21.03.2015).

Definition of Real Estate: Theory and Practice

O. V. Pudovkina

Saratov State Law Academy,
1, Volskaya str., Saratov, 410056, Russia
E-mail: olka88_91@mail.ru

Introduction. It would seem that the legislative definition of immovable property, enshrined in Art. 130 of the Civil Code, simple and clear. It legislator have criteria by which it can be identified and outlined a short list of real estate. However, you understand in more detail in theory, a lot of questions, and even in practice very often taken out different solutions. **Theoretical analysis.** This article examines the doctrinal and practical problems arising in the interpretation and the designation of a property to the real estate, and offers some options out of the situation. In this study, using methods such as analysis, synthesis, comparativelegal. **Conclutions.** The result of the study is to identify the need to revise the current legislative definition of immovable property.



Key words: real estate, criteria for classifying an object as real estate, alternative real estate, real estate in the force of law, at home on the water, state registration of real estate.

References

- Grishaev S. P. Ponjatie i vidy nedvizhimogo imushhestva [Concept and types of real estate]. *Hozhajstvo i pravo* [Economy and right], 2006, no. 12, pp. 102–108.
- Emelkina I. A. Ponjatie i priznaki nedvizhimogo imushhestva: v poiskah optimal'noj modeli [Concept and characteristics of real estate: in search of the optimal model]. *Hozhajstvo i pravo* [Economy and right], 2007, no. 5, pp. 54–62.
- Novikov K. A. O ponjatii nedvizhimogo imushhestva [On the concept of real estate]. *Hozhajstvo i pravo* [Economy and right], 2011, no. 11, pp. 119–121.
- Emelkina I. A. Znachenie «juridicheskoy i fakticheskoy» svyazi stroenija s zemlej pri opredelenii priznakov nedvizhimosti [The value of «legal and factual» communication structure to the ground in defining signs of the real estate]. *Hozhajstvo i pravo* [Economy and right], 2004, no. 8, pp. 18–23.
- Shchennikova L. V. Nedvizhimost': zakonodatel'nye formulirovki i konceptual'nye podhody [Real Estate: legislative formulations and conceptual approaches]. *Rossijskaya yustitsiya* [Russian justice], 2003, no. 11, pp. 9–11.
- Postanovlenie Arbitrazhnogo suda Moskovskogo okruga ot 14 aprelya 2015 goda po delu № A41-57107/13 (Resolution of the Arbitration Court of the Moscow District of April 14, 2015 in the case № A41-57107/13). *ATP «Consultant»* [electronic resource].
- O vnesenii izmenenij v chasti pervuju, vtoruju, tret'ju i chetvertuju Grazhdanskogo kodeksa Rossijskoj Federacii: proekt federal'nogo zakona № 47538-6 (Amendments to the first, second, third and fourth of the Civil Code of the Russian Federation. Draft Federal Law). *ATP «Consultant»* [electronic resource].
- Dormidontov G. F. *Sistema rimskogo prava. Obshhaja chast'* [The system of Roman law. Generalities]. Kazan, 1910. 121 p.
- Grazhdanskij kodeks Francii (Kodeks Napoleona) ot 21.03.1804 (s izm. i dop. po sostojaniju na 01.09.2011) (The French Civil Code (Code Napoleon) from 03.21.1804 (rev. and add. As of 01.09.2011)). The information bank «International Law». *ATP «Consultant»* [electronic resource].
- Grazhdanskij kodeks Shvejcarii ot 10.12.1907 g. (po sostojaniju na 01.01.2012 g.) (The Civil Code of Switzerland on 12.10.1907 (as at 01.01.2012)). The information bank «International Law». *ATP «Consultant»* [electronic resource].
- Grazhdanskij kodeks Rossijskoj Federacii (chast' pervaja) ot 30.11.1994 № 51-FZ (red. ot 06.04.2015) [The Civil Code of the Russian Federation (part one) of 30.11.1994 № 51-FZ (ed. 04.06.2015)]. *Sobranie zakonodatel'stva RF* [Collection of Laws of the Russian Federation], 1994, no. 32, art. 3301.
- Lapach V. A. *Sistema obektov grazhdanskih prav: teorija i sudebnaja praktika* [System objects of civil rights: theory and jurisprudence]. St. Petersburg, 2002. 542 p.
- Diakovskaya N. V. *Pravovoe regulirovanie prav na nedvizhimoe imushhestvo i sdelok s nim* [Legal regulation of real estate rights and transactions. Cand. jur. sci. thesis diss.]. Moscow, 2001. 21 p.
- Chubukov G. V. Zemel'naja nedvizhimost' kak pravovaja kategorija [The land property as a legal category]. *Jekologicheskoe pravo* [Environmental Law], 2002, no. 3, pp. 52–53.
- Syrodoev N. A. Registracija prav na zemlju i drugoe nedvizhimoe imushhestvo [The registration of rights to land and other real estate]. *Gosudarstvo i pravo* [State and right], 1988, no. 8, pp. 90–97.
- Braude I. L. *Pravo na stroenie i sdelki po stroenijam po sovetскому праву* [Right on the structure of the transaction and on the buildings of the Soviet law]. Moscow, 1950. 143 p.
- Koncepcija razvitiya grazhdanskogo zakonodatel'stva o nedvizhimom imushhestve. Moskva, fevral' 2003 g. (The concept of civil law on immovable property. Moscow, February 2003). *Nedvizhimost' i investicii. Pravovoe regulirovanie* (Real Estate and Investments. Legal regulation). No. 1–2 (14–15). June 2003. Available at: http://dpr.ru/journal/journal_11_13.htm (accessed 20 April 2015).
- Kozlova I. V. Ponjatie nedvizhimosti i voprosy registracii prav na nedvizhimost' v zakonodatel'stve RF [The concept of real estate issues and registration of property in the legislation of the Russian Federation]. *Pravovedenie* [Jurisprudence], 1998, no. 2, pp. 154–161.
- Naumov L. M. Kriterii kvalifikacii nedvizhimogo imushhestva (JeZh-Jurist. 2005. No. 4) (Criteria for qualifying real estate (PE-Lawyer. 2005. No. 4)). *ATP «Consultant»* [electronic resource].
- Kozyr O. M. Nedvizhimost' v novom Grazhdanskom kodekse Rossii [Properties in the new Civil Code of Russia]. *Grazhdanskij kodeks Rossii. Problemy. Teorija. Praktika: Sbornik pamjati S. A. Hohlova* [Russian Civil Code. Problems. Theory. Practice. The collection of memory S. A. Khokhlov]. Moscow, 1998, pp. 271–298.
- Chubarov V. V. *Problemy pravovogo regulirovanija nedvizhimogo imushhestva* [Problems of legal regulation of real estate. Dr. jur. sci. thesis diss.]. Moscow, 2006. 41 p.
- Vinogradov P. N. Ponjatie nedvizhimogo imushhestva: istoricheskij ocherk i sovremennoe sostojanie [The concept of real estate: historical overview and current state]. *Zakonodatel'stvo* [Legislation], 2008, no. 8, pp. 11–22.
- Chernyh A. V. *Zalog nedvizhimosti v rossijskom prave* [Pledge of real estate in the Russian law. Cand. jur. sci. diss.]. Moscow, 1995. 171 p.
- Sakharova E. Kak pereehat' v dom na vode. Doma na vode v mire i v Rossii (How to move into a house on the water. Houses on the water in the world and in Russia). *Gazeta.ru*. Site. Available at: http://www.gazeta.ru/realty/2014/10/03_a_6246393.shtml (accessed 21 March 2015).