

*Григорьев М.В.,  
студент магистратуры  
2 курс, кафедра гражданского и  
международного частного права  
(базовая кафедра ЮНЦ РАН)  
Институт права  
Волгоградский государственный университет  
Россия, г. Волгоград*

## **ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОГО РЕЖИМА НЕДВИЖИМОСТИ КАК ОБЪЕКТА ГРАЖДАНСКИХ ПРАВ**

*Аннотация.* В статье рассмотрено понятие правового режима в отечественном законодательстве, сделан вывод о том, что среди исследователей превалирует две точки зрения: согласно первой, правовой режим – это правила поведения, которые сложились в отношении того или иного объекта, согласно второй – это порядок, согласно которому осуществляются гражданские права в отношении определенного объекта. Автором сделан вывод о том, что особенность правового режима недвижимости состоит именно в ограничениях прав во взаимодействии субъектов права в отношении объектов недвижимости.

*Ключевые слова:* недвижимое имущество, объект гражданских правоотношений, правовой режим, правовой режим объекта недвижимости.

## SPECIFICITY OF REAL ESTATE AS AN OBJECT OF CIVIL LEGAL RELATIONS

***Annotation.** The article discusses the concept of the legal regime in domestic legislation, concludes that two points of view prevail among researchers: according to the first, the legal regime is the rules of conduct that have developed in relation to a particular object, according to the second it is the order according to which civil rights are exercised in relation to a particular object. The author concludes that the peculiarity of the legal regime of real estate consists precisely in restrictions on rights in the interaction of legal entities with respect to real estate.*

***Key words:** real estate, object of civil legal relations, legal regime, legal regime of real estate.*

В юридической литературе наряду с понятием правового режима, употребляются следующие термины: «правовой режим недвижимости»<sup>1</sup>, «правовой режим земельных участков»<sup>2</sup>, «правовой режим объектов»<sup>3</sup>, «правовой режим имущества»<sup>4</sup>.

Проанализировав различные точки зрения исследователей по данному вопросу, можно выделить несколько трактовок понятия «правовой режим». Так, по мнению Алексеева С.С., правовой режим – это порядок регулирования, представленный набором правовых средств, которые характеризуют особое сочетание дозволений и запретов, взаимодействующих между собой и имеющих определенное направление регулирования<sup>5</sup>.

---

<sup>1</sup> Левшина Т.Л. Гражданское право России. Общая часть: Курс лекций / Отв. ред. О.Н. Садилов. М.: Юристъ, 2001. С. 281-282; Суханов Е.А. Гражданское право: В 4-х т. Том 1. Общая часть: Учебник / Отв. ред. Е.А. Суханов. 3-е изд., перераб и доп. М.: Волтерс Клувер, 2004. С. 394-417.

<sup>2</sup> Киндеева Е.А., Пискунова М.Г. Недвижимость: права и сделки (новые правила оформления, государственная регистрация, образцы документов). М.: Юрайт-Издательство, 2004. С. 12.

<sup>3</sup> Суханов Е.А. Гражданское право: В 4-х т. Том 1. Общая часть: Учебник / Отв. ред. Е.А. Суханов. 3-е изд., перераб. и доп. М.: Волтерс Клувер, 2004. С. 394-417.

<sup>4</sup> Бакшинская В.Ю. Предпринимательское право Российской Федерации / Отв. ред. Е.П. Губин, П.Г. Лахно. М.: Юристъ, 2003. С. 32.

<sup>5</sup> Алексеев С.С. Восхождение к праву. Поиски и решения. М.: Изд. НОРМА, 2001. С. 334.

Достоинством данного определения является то, что в нем отражена суть правового режима, а именно установление дозволений и запретов, что и формирует содержание правового режима.

Согласно определению, данному Матузовым Н.И. и Малько А.В., правовой режим – это особый специфический механизм правового регулирования, его особый порядок, который направлен на определенные виды субъектов и объектов, зависимый от общезначимых социальных процессов (состояний), в рамках которых эти субъекты и объекты совершают взаимодействие<sup>6</sup>.

Правовой режим характеризует механизм правового регулирования, то есть общий порядок, процесс действия права. В отличие от механизма правового регулирования (юридической категории), понятие «правовой режим» является по преимуществу содержательной характеристикой определенных нормативных средств<sup>7</sup>.

Согласно точке зрения Марченко М.Н., правовой режим – это вид правового регулирования, обладающий своей спецификой, представляющий собой комплекс правовых ограничений.

На основе приведенных позиций исследователей можно обозначить две точки зрения на формулировку понятия «правовой режим».

Согласно первой, в которую входят Матузов Н.И., Малько А.В., правовой режим – это определенный механизм правового регулирования, согласно второй (Алексеев С.С., Марченко М.Н. и др.), правовой режим – это характеристика определенных нормативных средств содержательного плана, регулирующих конкретную группу отношений.

Вышеобозначенные точки зрения распространены в теории государства и права, для цивилистики характерна своя точка зрения по проблеме определения понятия «правовой режим». Спецификой такой позиции является то, что рассматривается правовой режим конкретных объектов гражданских прав.

---

<sup>6</sup> Матузов Н.И., Малько А.В. Правовые режимы: вопросы теории и практики // Правоведение. 1996. № 5. С. 17-18.

<sup>7</sup> Гражданское право: Учебник. В 2 т. / Под ред. Б.М. Гонгало. Т. 1. 2-е изд. перераб. и доп.- М.: Статут, 2017. С. 257.

Данный подход можно считать вполне обоснованным. К примеру, С.С. Алексеев полагает, что научные исследования, направленные на определение специфики юридического регулирования конкретного участка деятельности, в частности, если эта деятельность имеет строго определенный объект, должны рассматриваться в контексте правового режима данного объекта<sup>8</sup>.

Суханов Е.А. отмечает, что правовой режим отдельного объекта напрямую зависит от специфики ограничений, которые действуют для конкретного объекта, например, строго целевой характер использования земельных участков; отчуждение и использование вещей, ограниченных в обороте, и т.п. Кроме того, правовой режим зависит от субъектов правоотношений, к примеру, изъятые из оборота вещи могут находиться лишь в государственной собственности; некоторые основания возникновения и прекращения права собственности используются для строго определенных субъектов.

Проанализировав указанные позиции, можно говорить о том, что среди исследователей превалирует две точки зрения: согласно первой, правовой режим – это правила поведения, которые сложились в отношении того или иного объекта, согласно второй – порядок, согласно которому осуществляются гражданские права в отношении определенного объекта.

Не сложилось единообразия по данному вопросу среди ученых, но важным при определении данного понятия является общая черта – это установление дозволений и запретов в отношении объекта правового воздействия.

Таким образом, правовой режим недвижимости представляет собой систему правовых норм, которые устанавливают дозволения и запреты в отношениях между субъектами права по поводу объектов недвижимости.

Безусловно, недвижимость является особым объектом гражданских прав, который обладает определенной спецификой, так как пользование движимыми

---

<sup>8</sup> Алексеев С.С. Восхождение к праву. Поиски и решения. М.: Изд. НОРМА, 2001. С. 334-335.

вещами может затрагивать интересы других граждан, а также юридических лиц<sup>9</sup>. Особенностью недвижимого имущества является и то, что оно имеет более высокую стоимость. Законодательно установлены ограничения по участию объектов недвижимости в гражданском обороте. Это связано с особым целевым назначением данных объектов, а также их социальной значимостью.

Ограничения права установлены в федеральных законах. Например, если речь идет об ограничениях в отношении жилого помещения (п. 1 ст. 288 ГК РФ<sup>10</sup>), то подразумевается воздержание от действий, которые направлены на изменение назначения данного объекта. Анализируя иные ограничения (п. 3 ст. 209 ГК РФ, и т.д.), можно говорить о том, что в законодательстве содержится достаточно большое количество норм по вопросу ограничения прав на данные объекты. К примеру, особые условия использования земельных участков и режим хозяйственной деятельности в охранных, санитарно-защитных зонах; особые условия охраны окружающей среды и т.д. Таким образом, правовой режим зависит от ограничений прав на объект недвижимости.

С учетом наличия ряда данных ограничений, при рассмотрении специфики правового режима недвижимости следует учитывать все существующие ограничения. Иными словами, особенность правового режима недвижимости состоит именно в ограничениях прав во взаимодействии субъектов права в отношении объектов недвижимости.

Таким образом, правовой режим недвижимости – это особый порядок правового регулирования, включающий в себя установление дозволений, запретов и ограничений.

---

<sup>9</sup> Иншакова А.О., Ковалева О.А. Жилищное законодательство РФ и субъектов РФ: совместимость и пределы компетенции // Вестник Волгоградского государственного университета. Серия 5. Юриспруденция. – 2016. – № 1 (30). – С. 106–112; Объекты гражданских прав: учебник для бакалавриата, специалитета и магистратуры / под редакцией А. И. Гончарова, А. О. Иншаковой. – 2-е изд. – М.: Изд-во Юрайт; Волгоград: Изд-во ВолГУ, 2019. – 566 с.

<sup>10</sup> «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 16.12.2019, с изм. от 12.05.2020) // «Российская газета». № 238-239. 08.12.1994.

### Библиографический список:

1. Алексеев С.С. Восхождение к праву. Поиски и решения. – М.: НОРМА, 2001. – 752 с.
2. Бакшинкас В.Ю. Предпринимательское право Российской Федерации / Отв. ред. Е.П. Губин, П.Г. Лахно. – М.: Юристъ, 2003. – 992 с.
3. Гражданское право: Учебник. В 2 т. / Под ред. Б.М. Гонгало. Т. 1. 2-е изд. перераб. и доп. – М.: Статут, 2017. – 511 с.
4. Иншакова А.О., Ковалева О.А. Жилищное законодательство РФ и субъектов РФ: совместимость и пределы компетенции // Вестник Волгоградского государственного университета. Серия 5. Юриспруденция. – 2016. – № 1 (30). – С. 106–112.
5. Киндеева Е.А., Пискунова М.Г. Недвижимость: права и сделки (новые правила оформления, государственная регистрация, образцы документов). – М.: Юрайт-Издат, 2004. – 806 с.
6. Левшина Т.Л. Гражданское право России. Общая часть: Курс лекций / Отв. ред. О.Н. Садилов. – М.: Юристъ, 2001. – 327 с.
7. Матузов Н.И., Малько А.В. Правовые режимы: вопросы теории и практики // Правоведение. – 1996. – № 5. – С. 16–29.
8. Объекты гражданских прав: учебник для бакалавриата, специалитета и магистратуры / под редакцией А.И. Гончарова, А.О. Иншаковой. – 2-е изд. – М.: Изд-во Юрайт; Волгоград: Изд-во ВолГУ, 2019. – 566 с.
9. Суханов Е.А. Гражданское право: В 4-х т. Том 1. Общая часть: Учебник / Отв. ред. Е.А. Суханов. 3-е изд., перераб и доп. – М.: Волтерс Клувер, 2004. – С. 394–417.