



**ВАДИМ  
АЛЕКСАНДРОВИЧ  
АЛЕКСЕЕВ**

профессор  
департамента частного  
права Национального  
исследовательского  
университета «Высшая  
школа экономики»,  
профессор кафедры  
правовой охраны  
окружающей среды  
юридического  
факультета Санкт-  
Петербургского  
государственного  
университета,  
руководитель  
Адвокатского агентства  
«Алексеев, Загараев  
и партнеры», доктор  
юридических наук

## НОВОЕ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ О НЕДВИЖИМЫХ ВЕЩАХ: КРИТИЧЕСКИЙ КОММЕНТАРИЙ

В статье предлагается критический правовой анализ новых норм Гражданского кодекса Российской Федерации, вводимых с 1 марта 2023 года Федеральным законом от 21 декабря 2021 года № 430-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации». Отмечается, что закон представляет собой первый нормативный акт, целиком посвященный вопросам реализации реформы вещного права в части определения видов недвижимых вещей и решения отдельных вопросов их правового режима. Высказывается мнение о причинах, которые не позволили включить в Кодекс нормы, направленные на внедрение модели единого объекта недвижимости и идеи формирования новой системы вещных прав. Автор стремится выявить действительный смысл новых правовых норм, останавливается на возможных, в том числе и негативных, последствиях их применения, критически рассматривает формулировки закона, предлагая их толкование и возможные изменения в целях повышения эффективности правового регулирования отношений в сфере недвижимости.

*Ключевые слова:* недвижимость, реформа вещного права, земельный участок, здание, сооружение, помещение, общее имущество здания

DOI: 10.37239/0869-4400-2022-19-4-101-112

---

Тернист и многотруден путь воплощения идей реформы вещного права в российское гражданское законодательство. Проект изменений Гражданского кодекса РФ (законопроект № 47538–6<sup>1</sup>) принимался по частям, которые представляли собой находящиеся в относительном единстве совокупности норм, регу-

---

<sup>1</sup> См.: <https://sozd.duma.gov.ru/bill/47538-6> (дата обращения: 25.04.2022).