



Вадим Александрович Алексеев

профессор кафедры гражданского и предпринимательского права Российской государственной академии интеллектуальной собственности, руководитель Адвокатского агентства «Алексеев, Загараев и партнеры», доктор юридических наук

Единый объект недвижимости: поэтапное движение к цели или дезорганизация правового регулирования

Статья содержит критический анализ проектов изменения законодательства о недвижимом имуществе, подготовленных Минэкономразвития России. Автор, учитывая позицию Совета при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства, приходит к заключению о том, что предлагаемые изменения законов не способствуют достижению цели создания режима единого объекта недвижимости, которая декларирована в Концепции изменений федерального законодательства, направленных на создание правового режима единого объекта недвижимости. Вместо совершенствования оснований отнесения объектов к недвижимому имуществу реализация рассматриваемых предложений приведет к уходу от объективных критериев отнесения вещей к недвижимым и утрате даже тех достижений в конкретизации понятия «недвижимость», которые мы имеем на настоящий момент. Критикуя вышеуказанную Концепцию, автор приходит к выводу, что планируемый ею эксперимент представляет собой попытку по меньшей мере непродуманного вмешательства в правовое регулирование такой важной сферы, как недвижимое имущество. Отмечая, что радикальные реформы в правовом регулировании отношений в сфере недвижимости могут иметь самые серьезные отрицательные последствия для защиты собственности, автор утверждает, что вывод о необходимости (или об отсутствии необходимости) перехода к единому объекту недвижимости должен быть результатом серьезных многоплановых исследований.

Ключевые слова: недвижимость, единый объект недвижимости, здание, сооружение, объект незавершенного строительства

Vadim Alexeev

Professor of the Department of Civil and Entrepreneurial Law of the Russian State Academy of Intellectual Property, Head of the Law Office *Alexeev, Zagaraev and Partners*, Doctor of Laws

Unitary Real Estate Item: Gradual Progress to the Goal or Disruption of Legal Regulation

The article contains a critical analysis of the amendments to the real estate legislation proposed by the Ministry of Economic Development of the Russian Federation. The amendments are aimed at the introduction in the Russian civil law of the traditional continental concept of a unitary real estate item (when a building on a land plot is treated as part and parcel of this land plot). This aim was suggested by the Conception of Amending the Federal Legislation in Order to Provide for the Legal Regime of Unitary Real Estate Item. The author, taking into account the position of the Russian President's Council for the Codification and Improvement of the Civil Legislation, concludes that the suggested amendments do not further the suggested aim. Instead of improving the criteria of the real estate, the implementation of the amendments will lead to the abandonment of the objective criteria of the real estate. The result will be the loss of even those achievements in the clarification of the notion of real estate which we currently have. Criticizing the abovementioned Concept, the author concludes that the intended experiment is an attempt of at least premature interference into the legal regulation of such important sphere as the real estate. It is pointed out that the radical reforms in the legal regulation of real estate may have the most serious negative consequences for the protection of property. The author argues that the conclusion on the necessity (or the absence of necessity) of the transition to the unitary real estate item must be based on a serious multilayer research.

Keywords: real estate, unitary real estate item, building, construction, construction in progress

Проблема перехода к концепции единого объекта недвижимости давно обсуждается научным сообществом. При этом трудно найти специалистов, которые отрицали бы преимущества данного способа организации оборота недвижимости. Однако высказывались и высказываются диаметрально противоположные мнения о *возможности и целесообразности* реализации этой модели в современных условиях России¹.

Понятно, что появление законопроекта, который на сайте Правительства РФ именуется «О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации в части совершенствования гражданского оборота недвижимости и *создания режима единого объекта недвижимости*»² (курсив везде наш. — В.А.), не могло не вызвать самого живого интереса. Изучение же представленного материала побудило автора отказаться от собственного правила не выступать в прессе с обсуждением законопроектов, еще не внесенных в органы законодательной власти. К сожалению,

¹ Более подробно см.: *Алексеев В.А.* Право недвижимости Российской Федерации. Понятие и виды недвижимых вещей. М., 2018. С. 378–394.

² См.: <http://regulation.gov.ru/projects#npa=62515>. На самом деле за этим названием скрываются два законопроекта «О внесении изменений в Гражданский кодекс Российской Федерации» и «О внесении изменений в законодательные акты Российской Федерации в целях приведения их в соответствие с Гражданским кодексом Российской Федерации» (далее — Проекты).