



ЦИВІЛЬНЕ ПРАВО ТА ПРОЦЕС

С. А. Степанов*

ПАРАДОКС НЕДВИЖИМЫХ ВЕЩЕЙ: ПОСТАНОВКА ПРОБЛЕМЫ

Вещь в гражданском праве — предмет материального мира, способный удовлетворять потребности обладающего ею субъекта.

Аксиома знакома всем юристам со второго курса вуза. Внятная и в определенном смысле незамысловатая конструкция вещи как объекта гражданских прав неожиданным образом преобразуется в ускользающее, противоречащее и не поддающееся точному и однозначному определению понятие, как только предметом исследования становится вещь недвижимая. Кажалось бы буквальное значение термина «недвижимая вещь» незатруднительно толкуется как неподвигаемый, обладающий специфическими физическими характеристиками предмет окружающей действительности, отраженный своеобразной юридической конструкцией в правовой материи (нормах, судебных актах и т. д.). И «неподвижность» недвижимой вещи представляется в общем-то обусловленной в силу прямого указания закона на прочную связь с землей и неизбежный при перемещении этой вещи несоразмерный ущерб ее назначению.

Эти два почти извечных¹ критерия исчерпывали сферу научных изысканий последних полутора столетий. Немало копий сломано цивилистами в вялотекущем и, вероятно, непринципиальном диспуте о существовании (физическом или юридическом) «прочной связи с землей»². Пусть в меньшей степени и в основном применительно

© Степанов С. А., 2007

* директор Института частного права, профессор кафедры гражданского права Уральской государственной юридической академии (г. Екатеринбург, Российская Федерация), доктор юридических наук, профессор

¹ Понятие недвижимости возникло в европейском гражданском праве достаточно поздно. Источники классического римского частного права конструкцию недвижимой вещи не донесли: см., например: *Краснокутский В. А.* Римское частное право: Учебник / Под ред. И. Б. Новицкого и И. С. Перетерского. — М.: Юрист, 1997; *Покровский И. А.* История римского права. — СПб.: Издательско-торговый дом «Летний сад», 1998; Римское частное право: Учебник / Под ред. И. Б. Новицкого и И. С. Перетерского. — М.: Юрист, 1994; *Новицкий И. Б.* Основы римского гражданского права: Учебник. — М.: ЗЕРЦАЛО, 2000; *Хвостов В. М.* Система римского права: Учебник. — М.: Спарк, 1996 и др.

² *Козырь О. М.* Недвижимость в новом гражданском кодексе России // Гражданский кодекс России. Сборник памяти С. А. Хохлова. — М., 1998; Постатейный комментарий к Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» / Под ред. П. В. Крашенинникова. — М., 1999; *Александров А. А.* Особенности правового режима недвижимости в гражданском праве России (начало XX в. и современность) // Вестник Московского университета. Сер. 11. Право. — 1996. — № 6; *Кузьмина И. Д.* Правовой режим зданий и сооружений // Государство и право на рубеже веков. Сб. под ред. Т. Е. Абовой. — М., 2001; *Дозорцев В. А.* Недвижимость в новом Гражданском кодексе России // Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика: Сборник памяти С. А. Хохлова / Отв. ред. А. Л. Маковский; Исследовательский центр частного права. — М.: Международный центр финансово-экономического развития, 1998.



к «несоразмерному ущербу», но анализировалась и такая черта данной категории вещей как назначение объекта недвижимости. Обозначались, пусть весьма осторожно и с известной долей условности «пункты водораздела» между собственно строениями (сооружениями) и элементами благоустройства земельных участков. И все-таки не представляется категоричным утверждение, что развивающаяся цивилистическая наука смогла окончательно преодолеть знаковую ступень познания, обозначенную пресловутой шершеневичской садовой беседкой³.

Любое исследование, претендующее на научный уровень, должно опережать складывающиеся и тем более сложившиеся представления, конструкции, отношения и прочие обстоятельства, обогащать практику, в определенной степени корректировать, направлять нарождающийся догматический массив и импульсивную, несколько «персонализированную» судебную деятельность. Цивилистика традиционно наряду с фундаментальными разработками в области теории права по определению занимала передовые научные позиции, распространяя свои разработки не только в гражданское правоприменение и образование, но и в смежные, параллельные отраслевые и межотраслевые доктринальные русла. Отточенные, безупречные для частноправового воздействия цивилистические положения и категории, механически перенесенные из «стерильной» гражданско-правовой материи в чуждый законно-волевой срез с преобладанием публичного элемента, могут оказаться не только бесполезными, но и губительными, причем как для данного привнесенного юридического материала, так и через известный отсроченный «отзвук» — для исходных гражданско-правовых построений, из которых упомянутые цивилистические конструкции заимствованы.

Определенным посылом высказанных соображений и дальнейших предположений может быть следующее.

Первое. Гражданское законодательство, формулируя требования к предельно четкому определению границ земельного участка, тем не менее не содержит его определения как объекта гражданских прав. И это отнюдь не законодательное упущение и тем более не научный пробел. Известно, что всякое определение обедняет описываемое явление. Невероятно многогранно и неоднозначно это явление (термин философский, редко применяемый в юридической науке) — земельный участок, чтобы ограничить его дефиницией не только законодательной, но и даже научной. Попытка такой дефиниции смело предпринята земельным законодательством: земельный участок — часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами⁴.

Между тем законодательство о недрах, во-первых, к недрам относит часть земной коры, расположенной ниже почвенного слоя, а при его отсутствии — ниже земной поверхности и дна водоемов и водотоков, простирающейся до глубин, доступных для геологического изучения и освоения, и, во-вторых, императивно определяет, что недра в границах территории Российской Федерации, включая подземное пространство, а также содержащиеся в недрах полезные ископаемые, энергетические и иные ресурсы, являются государственной собственностью⁵. С

³ Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права (по изданию 1907 г.). — М.: Спарк, 1995. — С. 151.

⁴ О государственном земельном кадастре: Федеральный закон РФ от 02.01.2000 г. // СЗ РФ. — 2000. — № 2. — Ст. 149.

⁵ О недрах: Закон РФ от 21.02.1992 г. // Ведомости Съезда народных депутатов РФ и Верховного Совета РФ. — 1992. — № 16. — Ст. 834.



другой стороны, законодательство об использовании воздушного пространства распространяет на воздушное пространство (предельно малые высоты — от 0 до 200 м включительно над рельефом местности или водной поверхностью) над территорией Российской Федерации, в том числе воздушное пространство над внутренними водами и территориальным морем, полный и исключительный суверенитет Российской Федерации⁶. Таким образом, упомянутый Федеральный закон «О государственном земельном кадастре» предпринял, на наш взгляд, несколько несвоевременную попытку ввести в законодательную практику распространенное в европейском правотворчестве прошлого и позапрошлого столетий определение земельного участка, включающего и недра под ним расположенные, и воздушный, атмосферный «столб»⁷. Таким образом, даже законодательство о недрах и воздушном пространстве (как, впрочем, и иной, значительный по числу, ряд законов и правовых актов) исключают возможность рассматривать земельный участок в предлагаемом упомянутым законом контексте.

Гражданско-правовая доктрина принципиально рассматривала земельный участок в качестве объекта гражданских прав как недвижимую вещь, но с непереносимой оговоркой о его определенных, порою весьма существенных, свойствах как объекта вещных прав и особенностях участия в обороте⁸. Так, к примеру, О. И. Крассов отметил, что земельный участок является основой понятия «недвижимость», первичным и главным элементом недвижимости, значение и особенности которого в значительной мере определяют содержание данного понятия в целом⁹.

Общепринятое понимание вещи как предмета материального мира, определяемого пространственными границами и физическими характеристиками, а также как вещи бестелесной (*res incorporales*) в равной степени в полной мере не применимо к земельному участку, идентифицируемому обозначением поверхностных границ и расположению относительно иных участков земной поверхности. Цивилистами в поисках наиболее адекватного к специфике земельного участка определения применялись и применяются различные понятия: «территория»¹⁰, «пространственный ресурс»¹¹, «природный ресурс»¹², особая «вещь»¹³ и т.д.

Большинство современных исследователей ограничиваются общим определением земельного участка как недвижимой вещи (недвижимости, недвижимого имущества)¹⁴, хотя выдвигаются и достаточно оригинальные

⁶ Воздушный кодекс РФ от 19.03.1997 г. // СЗ РФ. — 1997. — № 12. — Ст. 1383; Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации: Постановление Правительства РФ от 22.09.1999 г. // СЗ РФ. — 1999. — № 40. — Ст. 4861.

⁷ См., например: ст.ст. 940 и 945 Итальянского гражданского кодекса; параграф 905 Германского гражданского уложения; ст. 552 Французского гражданского кодекса. Существенные значения имеют и ограничения, связанные с современным развитием уровня техники. Так, ГК Японии устанавливает, что право земельной собственности распространяется на пространство над поверхностью земли и на ее недра. Но, конечно, пространство над поверхностью земли давно перестало быть объектом права собственности лиц, владеющих земельными участками (Халфина Р. О. Вступительная статья к книге Вагацума Саказэ, Ариидзуми Тору Гражданское право Японии. — М.: Прогресс, 1983. — С. 22).

⁸ См., напр.: Витрянский В. В. Договор продажи предприятия // Вестник Высшего Арбитражного Суда РФ. — 1999. — № 11.

⁹ Крассов О. И. Комментарий к Градостроительному кодексу Российской Федерации. — М.: Юристъ, 2001.

¹⁰ Покровский И. А. Основные проблемы гражданского права. — М.: Статут, 1998. — С. 203.

¹¹ Напр.: Крассов О. И. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации. — М.: Юристъ, 2002.

¹² Напр.: Галиева Р. Субъекты и объекты земельных прав // Российская юстиция. — 2002. — № 10.

¹³ См., напр.: Синайский В. И. Русское гражданское право. — М.: Статут, 2002. — С. 124.

¹⁴ См., напр.: Брагинский М. И., Витрянский В. В. Договорное право. Общие положения. — М.: Статут, 1998; Щенникова Л. В. Вещное право: Учебное пособие. — Пермь: Изд-во Перм. ун-та, 2001; Крашенинников П. В. Современные проблемы права собственности и иных прав на жилые помещения: Дисс. ... д-ра юрид. наук в форме научного доклада, выполняющего функции автореферата. — М., 1997.



дефиниции, смело претендующие на своеобразный и исчерпывающий подход к анализируемой проблематике¹⁵. Законодательное определение земельного участка как объекта гражданских прав должно быть дано (если должно быть дано) исключительно Гражданским кодексом. Норма Федерального закона «О государственном земельном кадастре», «определяющая» земельный участок не только не внесла хоть какую-нибудь ясность в юридическую конструкцию участка земли, как объекта прав, но и усложнила его сущность природоведческим оттенком.

Второе. «Синдром» правовой законодательной и доктринальной безупречности, свойственный гражданскому законодательству и цивилистике, которые в течение двух тысячелетий «выстрадали» существующую конструкцию недвижимой вещи (так и не решив всех глубинных проблем), не знаком иным, публичного порядка отраслям права.

Если специалисты гражданского права не могут прийти к единому мнению, в том числе, и о моменте возникновения недвижимой вещи как объекта гражданских прав, и о характере соединенности с земельным участком, то налоговое законодательство при отнесении объекта к недвижимым вещам, таких проблем не замечает совсем. Изъятое из существа недвижимой вещи свойство прочной связи с землей безапелляционно ложится в беспроблемное отнесение (или не отнесения) фискальными органами объекта к недвижимым вещам, снимая тем самым вопрос о «существовании» объекта недвижимого имущества как соответствующего объекта налогообложения, не затрудняясь правовой оценкой степени связанности строения с землей и его неподвижности¹⁶: «в случае, если объект налогообложения на момент представления сведений не поставлен правообладателем на технический учет, организации технической инвентаризации представляют сведения по результатам визуального наблюдения, которые впоследствии могут быть скорректированы после проведения полной паспортизации объекта и предоставления выписки в налоговый орган о его инвентаризационной стоимости».

Изложенное позволяет предположить, что, возможно, критерии отнесения перемещаемых и прочносвязанных с землей объектов к недвижимым вещам не лежат в исследуемой, видимой плоскости, а имеют глубинный, более сложный, шагнувший за догматические рамки, характер. Характер, определяемый не только

¹⁵ В литературе отмечалось, что «юридически земельный участок — это пространство, заполненное определенной материей», причем часть пространства, «имеющую коническую форму, сужающуюся до точки к центру земли и расширяющуюся в противоположном направлении» (Бабкин С. А. Основные начала организации оборота недвижимости. — М.: АО «Центр ЮрИнфоР», 2001. — С. 53). Следует отметить, что предметом изучения юридической науки является правовая материя и, в первую очередь, правовая норма, которой, впрочем, юридическая конструкция и недвижимого имущества, и недвижимой вещи отнюдь не исчерпывается. Правовая конструкция земельного участка особого рода вещи достаточно сложна, отлична от конструкции вещи вообще и подчинена необходимости присутствия в ней значительной доли публичного интереса, участием в отношениях, регулируемых иными отраслями права (земельного, лесного, градостроительного и т. д.), а также местом и ролью недвижимости в вещных и обязательственных правоотношениях, ярко выраженным целевым назначением, особенностям включения и участия в обороте. Кроме того, земельный участок, являясь самостоятельным объектом гражданских прав, выступает центральным, доминирующим компонентом системы недвижимого имущества, предопределяя своим правовым режимом статус иных недвижимых вещей, непременно зависимых от него (правового режима земли) в рамках упомянутого системного построения, причем равным образом адекватно реагируя и на какое-либо не предопределенное системой изменение статуса зависимых объектов. Земельный участок не только ядро системы объектов гражданского права, но и предмет регулирования иных отраслей законодательства, причем отраслей публичного характера, имеющие в своем арсенале и эффективные публичного свойства меры воздействия на участников оборота.

¹⁶ Об утверждении Порядка представления уполномоченными организациями технической инвентаризации в налоговые органы сведений об объектах недвижимого имущества: Приказ Госстроя РФ и МНС РФ от 28.02.2001 г. // Российская газета. — 2001. — № 84.



и не столько наметившимся изменением содержания категории «недвижимость», сколько отражающий общие гражданско-правовые тенденции, в целом «отрывающие» право от вещи и ослабляющие (в определенной степени) вещный элемент, а также трансформирующие классическую юридическую связь субъекта и вещи в конструкцию: субъект — право на вещь — вещь.

Кроме этого, заслуживает быть отмеченным как немаловажное следующее наблюдение. Земельный участок, а вслед за ним и иные недвижимые по природе вещи, как ни один другой классический объект гражданских прав настолько диаметрально противоположно и равно разрушительно интенсивно и ярко подвергались в различные периоды развития юридической мысли обладанию то частным правом (свободный оборот расцвета римской империи, буржуазные европейские преобразования), то публичным (феодальный строй, тоталитарные политические системы), что либо уравнивались в свободе с иными, даже бестелесными объектами, либо законодательно изымались из оборота вовсе.

Подобное публично-правовое детальное регулирование отношений, к примеру, всеобщей социалистической собственности предсказывал И. А. Покровский, который, проследив нарастание государственного вмешательства в оборот недвижимости, в начале 1917 года отметил: «дойдет ли когда-нибудь право, решая эту задачу, до «национализации земли», т. е. до возведения мысли о недвижимости как о национальном достоянии в юридический принцип и до низведения права собственности на нее на степень зависимого пользования чужой (государственной) вещью...»¹⁷? Недавнее прошлое полностью подтвердило правоту ученого.

Социалистическое право допускало в качестве недвижимости только здания и сооружения, причем в виде признания вещного права на них за общественными и кооперативными организациями, а также гражданами¹⁸. Земельные участки оставались в безраздельной и по существу неприкосновенной публичной собственности¹⁹. Указанные правовые постулаты в определенной мере сохранились в современном законодательстве, оказывая на развитие частноправовых начал экономического оборота отрицательное воздействие. Определенные опасения высказывались в литературе. «Одна из серьезных причин крупных и многочисленных противоречий в гражданском законодательстве — намеренно некритическое перенесение в общество с принципиально иным экономическим и политическим устройством прошлых представлений о соотношении гражданского законодательства с земельным, водным и лесным», считает А. Л. Маковский. Кроме того, ученый полагает, что в «условиях планово-распределительной экономики земля была изъята из подлинно гражданского оборота. Союзный закон не только абсолютно ясно устанавливал, что «купля-продажа, залог, завещание, дарение, аренда, самовольный обмен земельными участками и другие сделки, в прямой или скрытой форме нарушающие право государственной собственности на землю, — недействительны», но и предусматривал за их совершение ответственность вплоть до уголовной. Государство в административно-разрешительном порядке предоставляло земли другим субъектам «в пользование», к которому практически сводилось все участие земель в экономическом обороте»²⁰.

¹⁷ Покровский И. А. Основные проблемы гражданского права. — С. 205.

¹⁸ О праве граждан на покупку и строительство индивидуальных жилых домов: Указ Президиума Верховного Совета СССР от 26.08.1948 г. // Ведомости ВС СССР. — 1948. — № 36.

¹⁹ Это отчетливо просматривается, например, в известном Постановлении ВЦИК и СНК РСФСР от 1 августа 1932 г. «О предоставлении учреждениям, предприятиям и организациям общественного сектора земельных участков для строительства на праве бессрочного пользования» // Законодательство о жилищно-коммунальном хозяйстве. — М.: Юрид. лит., 1972. — Т. 1. — С. 273).

²⁰ Маковский А. Л. Гражданское законодательство: пути развития // Право и экономика. — 2003. — № 3. — С. 35.



В новейшей истории права не учтен, на наш взгляд, этот весьма важный момент, заключающийся в определенного рода необходимой (и совершившейся) «компенсации» сдерживаемого участия в обороте земли (невступлением в силу главы 17 ГК РФ, затяжкой принятия Земельного кодекса и т. п.) за счет максимального раскрепощенного и до неразумности свободного оборота иных недвижимостей: юридический «отрыв» строений от земли, помещений от строений. Один из важнейших сущностных элементов всей структуры недвижимостей — звено «земельный участок — здание» расчленено: частноправовой характер (с известной долей формальностей) строения соседствовал с жестким публично-правовым регулированием земельных отношений.

И наконец, заключительное для данной публикации положение, дающее возможность определить нетрадиционную плоскость дальнейшего исследования феномена современной недвижимой вещи. Известно, что недвижимые вещи по своей правовой природе не потребляемы, индивидуально-определенны и, как всякая вещь, в юридическом значении, неделимы²¹. Безусловно, что в имущественном обороте участвуют сложные вещи, вещи с принадлежностями (ст. 134, 135 ГК)²². Но даже эти юридические конструкции, признавая в определенных случаях отдельные «составные» части вещей самостоятельными объектами, объединяют их в единое целое. И только объединенная таким образом вещь выступает в обороте, подчиняя своей правовой судьбе вошедшие в ее состав и юридически «растворившиеся» в ней (вещи) иные предметы материального мира, которые в прочих условиях могут выступать в качестве самостоятельных объектов. Бесспорно, сложная вещь может быть разделена на отдельные вещи — объекты, ранее выступающие единым целым, и каждая из составных частей способна быть предметом экономического интереса. Но выделение из сложной вещи ее составной части как самостоятельного объекта ведет к юридическому «исчезновению» сложной вещи либо к ее качественным изменениям, позволяющим говорить о появлении новой вещи. Возникновение же новой вещи «из части другой вещи» невозможно без юридического исчезновения предшествующего материального объекта и появления нового. Бесспорно, практически любая материально существующая вещь может быть технически разделена на части, причем каждая из этих частей (физических частей телесной вещи) может стать самостоятельным объектом имущественного интереса. В составе здания (сооружения) технически может быть выделено отдельное помещение, которое в качестве самостоятельного объекта с соблюдением определенных условий и формы служит предметом разнообразных сделок. В этом случае нет оснований утверждать о противостоянии категорий «целое — часть», поскольку технически выделенное помещение включается в оборот не в качестве части здания, а в качестве полноценного, самостоятельного, индивидуально-определенного и т. д. объекта, допускаемого в этом значении пусть не ГК РФ, но другим федеральным законом.

Несколько иначе складывается юридическая судьба «исходного» недвижимого имущества — здания, из состава которого сначала технически, а потом и юридически был выделен самостоятельный объект. Сохраняется ли в этом случае первоначальный статус здания как отдельного объекта? Безусловно, что в отношении иных полностью оборотоспособных вещей данная проблема не

²¹ Теоретическая проблематика соотношения понятий «часть» и «целое» недвижимой вещи применительно к системе объектов недвижимого имущества рассматривается в настоящей работе далее.

²² См., напр.: Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой / Под ред. Т. Е. Абовой и А. Ю. Кабалкина; Ин-т государства и права РАН. — М.: Юрайт-Издат; Право и закон, 2002; Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части второй (постатейный). 3-е изд., испр. и доп. / Рук. авт. кол. и отв. ред. О. Н. Садилов. — М.: Юридическая фирма «Контракт»; ИНФРА — М, 1998.



применима, так как отделенная от вещи не значительная, не сущностная часть (деталь, элемент и т.д.) не влияет, по общему правилу, на дискретность данного имущества. Равным образом не влияет на существо недвижимого объекта отделенная от него (или замененная) принадлежность²³. Не позволяет ли это говорить, что описанные «превращения» свойственны исключительно идеальным конструкциям, прототипом которых выступают предметы материальной действительности.

В отношении недвижимых вещей и изменившееся сущностное содержание понятия «недвижимая вещь», и все более явно проступающие признаки «размывания» лаконичного и определенного объекта гражданских прав в отделенное от рисков и обременений, огражденное от обязанностей правомочие извлечения имущественных преимуществ, проявляются настолько ярко и глубоко, что позволяют усомниться в устоявшейся столетиями юридической конструкции недвижимой по природе вещи²⁴.

Сомнения эти, в частности, заключаются в научных и весьма предварительных предположениях.

Первое. Недвижимые вещи суть пространство, ограниченные «чужими» правами. Недвижимости неминуемо есть перераспределение субъективных прав.

Восстановление в экономическом обороте объектов недвижимого имущества не только принципиально изменило соотношение частноправовых и публично-правовых начал экономического законодательства, но и показало несостоятельность сохраняющегося административного подхода к регулированию качественно новых, неизвестных советскому праву отношений суверенных собственников между собой. Характер и системность недвижимости в совокупности с условной абсолютностью прав ее владельцев не допускает всеохватывающее административное воздействие на собственников. Значительный пласт норм, ранее известный, в частности, как «правила социалистического общежития», нуждается в трансформировании в своего рода комплексный институт известного российской цивилистике «соседского права». Отсутствие достаточно разработанного гражданско-правового регулирования отношений собственности может обернуться более активным вторжением в эту сферу административных принципов или, что не менее нежелательно для частного права — корпоративных, не основанных на автономии и имущественной обособленности субъектов, начал.

Второе. Недвижимые вещи по природе всегда производны из юрисдикции других, чаще публичных лиц.

Все объекты недвижимого имущества «зарождаются» в недрах публичного права. Первоначальное включение недвижимых вещей в имущественный оборот неизменно осуществляется государственной (муниципальной) властью. Дальнейшее участие недвижимости в экономических отношениях сопровождается этой публичной властью посредством разного рода разрешений и регистраций, по замыслу исключающих бесконтрольный, в ущерб общественным интересам, оборот наиболее ценного для государственности объекта. Между тем в дальнейшем приданные недвижимости свойства товара для целей максимально эффективного

²³ Юридическая конструкция «главная вещь — принадлежность» в ракурсе настоящего исследования рассматривается как главная недвижимая вещь — движимая принадлежность (ст. 135 ГК РФ). Следует отметить, что анализируемая взаимосвязь недвижимой вещи и ее принадлежности в наименьшей степени подверглась переосмыслению со времен Свода законов гражданских Российской империи и Проекта гражданского уложения Российской империи.

²⁴ Римское частное право не только dorосло до понятия «недвижимая вещь», но и в развитии миновало его, ограничившись земельным участком и земельным сервитутом (последнее по существу — бестелесная недвижимая вещь). По этому пути движется и современная цивилистика.



обращения неизбежно вступают в противостояние с неизменно присутствующей публичной составляющей и требуют решения на последовательно научной основе. Заложенное в юридической конструкции недвижимой вещи это двуединство обусловливает действие периодически одерживающей верх публичной «пружины» (И. А. Покровский), приводящее к заметному ослаблению прав на недвижимые вещи, вплоть до их полного отрицания.

Третье. Недвижимые вещи исключают господство над собой субъектов. Основа основ недвижимых вещей — земельный участок — суть объект нематериальный, определяющий пространственный (территориальный, двухмерный) ресурс предоставляемых владельцу прав. Право на недвижимую вещь не носит абсолютный характер.

Четвертое. Недвижимая вещь — суть право на свойства недвижимой вещи. Недвижимая вещь — бестелесный объект гражданских прав, отделенный от материального (физического) прообраза предмета окружающей действительности размежеванием прав владельца с публичными правами (публичная составляющая) и правами владельцев сопряженных правовых зон (соседское право).

Не претендуя на принципиальную новизну и оригинальность изложенного ракурса рассмотрения центрального объекта гражданских прав, автор надеется, что дальнейшее исследование этой проблематики будет строкой в большом деле развития частноправовых начал. И что истинную крепость права лица на участок земли и жилище будет определять не только и не столько соответствующий документ регистрирующего органа, а ясная, однозначно понимаемая юридическая конструкция недвижимой вещи, определенность и незыблемость вещного права на нее, естественно и беспрепятственно переходящего от деда к отцу и от отца к сыну.

