

of settling the collective labor dispute as a conflict of interest between the parties through mediation, which is often applied in other countries. Applying mediation for resolving collective labor disputes should involve the employer, employees and “the mediator” as a disinterested intermediary, whose main task is to assist the parties to the dispute in reaching mutual understanding and resolution of the dispute through negotiations. The study substantiates that the legitimization of mediation in the labor law will reconcile the interests of the parties to the collective labor dispute.

**Keywords:** labor dispute; alternative dispute resolution; mediator; mediation; collective labor agreement.

UDC 349.22(075.8)

---

---

*Статья поступила  
в редакцию 10. 02. 2020 г.*

**А. В. ШЕРСТОБИТОВ, Е. А. ТИТОРЕНКО**

---

## **НЕДВИЖИМОСТЬ КАК ОБЪЕКТ ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ**

---

В статье исследуются вопросы правового регулирования режима недвижимости как предмета правоотношений субъектов гражданского права. Авторами на основе сравнительного анализа норм права различных отраслей выявлен ряд принципиальных проблем в законодательной классификации объектов недвижимости. Отсутствие четкой дефиниции, обобщающих критериев и признаков объектов недвижимости не позволяет максимально полно обеспечивать права и законные интересы участников общественных отношений в сфере права собственности на объекты недвижимости.

Проведенное исследование позволило авторам выделить объединяющий признак классификации недвижимости — ее целевое назначение. На основании полученных выводов авторами делается вывод о необходимости пересмотра понятия «недвижимость» как фундаментальной правовой категории, сформулированы предложения по совершенствованию действующего законодательства, регулирующего классификацию объектов недвижимости.

**Ключевые слова:** недвижимость; правовое регулирование; государственная регистрация.

УДК 347.214.2(476)

---

---

**Введение.** Одним из важнейших элементов института гражданского права (института собственности) является его субинститут; — недвижимого имущества (недвижимости), и существующие в настоящее время проблемы его

---

*Андрей Васильевич ШЕРСТОБИТОВ (sherstobitov.andrey.vas@gmail.ru), кандидат юридических наук, доцент кафедры международного экономического права Белорусского государственного экономического университета (г. Минск, Беларусь);  
Елена Анатольевна ТИТОРЕНКО (protoslana@yandex.ru), кандидат юридических наук, доцент кафедры международного экономического права Белорусского государственного экономического университета (г. Минск, Беларусь).*

правового закрепления позволяют говорить о существовании актуальных вопросов гражданского оборота данного вида имущества, о необходимости пересмотра понятия «недвижимость» как фундаментальной правовой категории и усилении правовой защиты участников хозяйственного оборота.

Целью написания статьи является выявление проблем в существующем нормативно-правовом регулировании недвижимости, выявление новых качественных характеристик недвижимости и выработка предложений по совершенствованию данного института.

**Основная часть.** Важность и значимость института собственности подтверждается еще в римском праве, в котором и была принята концепция деления имущества на движимое и недвижимое. Недвижимостями считались не только земельные участки (*praedia, fundi*) и недра земли, но и все созданное чужим трудом на земле собственника. Оно признавалось естественной или искусственной частью поверхности земли — *res soli*. Сюда относились постройки, посевы, насаждения. Все эти предметы, связанные с землей или фундаментально скрепленные с ее поверхностью, считались ее составными частями. Они подлежали правилу *superficies solo cedit* — сделанное над поверхностью следует за поверхностью. Невозможной представлялась отдельная собственность на дом и на землю. Воздушное пространство над участком тоже рассматривалось как часть поверхности [1, с. 79].

Данный вопрос рассматривал известный цивилист Г. Ф. Шершеневич, отмечавший, что наибольшую важность представляет деление вещей на движимые и недвижимые. Это различие образовалось исторически, вследствие преобладающего значения земли, поэтому и сделки по недвижимостям всегда отличались от сделок по движимостям. Основание по различиям не только историческое. Земля, вследствие ее ограниченности, необходимо подвергается в частном обладании таким ограничениям, которые чужды движимым вещам [2, с. 134]. Современное гражданское законодательство при определении понятия недвижимости во многом переняло опыт дореволюционного гражданского законодательства. Определение недвижимого имущества, содержащееся в дореволюционном гражданском законодательстве и делящее имущество на движимое и недвижимое по признаку прочной связи с землей и невозможности перемещения имущества без ущерба его назначению, практически дословно перешло в современное действующее гражданское законодательство.

Определение недвижимости (недвижимое имущество, недвижимая вещь) содержится в ст. 130 Гражданского кодекса Республики Беларусь (далее — ГК). Согласно указанной норме к недвижимым вещам относятся земельные участки, участки недр, поверхностные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т. е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, капитальные строения (здания, сооружения), незавершенные законсервированные капитальные строения, изолированные помещения, машино-места [3]. К недвижимым вещам ГК относит и предприятия в целом как имущественный комплекс, подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, суда плавания «река-море», космические объекты.

Анализ норм ГК позволяет выделить признаки недвижимости: во-первых, недвижимость — это вещь; во-вторых — это земельный участок; в-третьих, это все, что прочно связано с земельным участком (землей), в-четвертых, это названные таковыми законодателем.

В соответствии с проведенным анализом можно выделить четыре группы недвижимого имущества:

- 1) недвижимые вещи по своим природным свойствам — земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты;
- 2) недвижимость по признаку неразрывной физической связи с землей — леса, многолетние насаждения, здания, сооружения и другие объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба невозможно;
- 3) недвижимость по закону — воздушные суда, суда внутреннего плавания, космические объекты;
- 4) недвижимость, отнесенная законодательными актами к таковой: предприятия, имущественные комплексы, используемые в предпринимательской деятельности, которые включают в себя как движимое, так и недвижимое имущество, использование которого подчинено единой хозяйственной цели, жилые помещения, объекты незавершенного строительства.

Стоит обратить внимание на то что, что данные классификационные группы недвижимости не имеют между собой общих признаков. Если к первой группе относятся физически перемещаемые объекты, то ко второй — объективно перемещаемые, но с ущербом их назначению, а при определенных условиях объекты данной группы могут утратить статус объекта недвижимости. Третью группу составляют объекты, которые по своему функциональному назначению движутся. Четвертая группа включает в себя объекты, отнесенные к объектам недвижимости прямым указанием закона. Простое сопоставление групп не позволяет выделить общие признаки, которые позволяли бы отнести объекты к объектам недвижимости. Законодательное закрепление понятия недвижимости определено не путем установления признаков правового явления, а путем их перечисления и приведения примеров. Отсутствие четкой дефиниции понятия «недвижимость» порождает противоречия по поводу отнесения ряда объектов к категории «недвижимость», поскольку существующее определение имеет размытые границы.

Законодательство Республики Беларусь на сегодняшний день не рассматривает понятие недвижимости как единый объект правового регулирования, а подходит к регулированию каждого вида недвижимого имущества дифференцированно. Для всестороннего понимания понятия «недвижимость», сформулированного в ГК, необходим анализ отраслевого законодательства — земельного, жилищного, законодательства о недрах.

В частности, определение «земельный участок» дается в Кодексе Республики Беларусь о земле — как часть земной поверхности, имеющая границу и целевое назначение и рассматриваемая в неразрывной связи с расположенными на ней капитальными строениями (зданиями, сооружениями) [4]. Установление и закрепление границ земельных участков производится в результате комплекса процедур по инвентаризации земель, проводимых государственным органом, осуществляющим государственное регулирование и управление в области использования и охраны земель, т. е. в результате административных процедур. Таким образом, земельный участок как объект недвижимости и как объект правового регулирования земельным законодательством возникает только в результате процедуры инвентаризации. Тем не менее объективно земельный участок существует и до его выделения землеустроительной службой, но земельным законодательством он регулироваться не будет. До этого момента земельный участок следует рассматривать как часть земельного пространства, а правовое регулирование земельного участка можно отнести к конституционному праву, поскольку земельное пространство является составной частью территории Республики Беларусь. На основании этого до момента определения и закрепления границ земельного участка, т. е.

до проведения административных процедур по выделению границ и определению функционального назначения земельного участка, земельный участок как самостоятельный объект недвижимости не существует.

Кодекс о земле закрепляет принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков. Земельные участки могут находиться у землепользователей на правах собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного пользования (пользования без заранее установленного срока); временного пользования; аренды (субаренды). При этом объекты, расположенные на земельном участке, могут принадлежать правообладателю на праве, отличном от права на земельный участок (например, участок находится на праве пользования, а здание — на праве собственности). В то же время ГК не рассматривает здание и земельный участок, на котором оно находится, как сложный объект, который должен выступать в гражданском обороте нераздельно.

Жилищный кодекс Республики Беларусь к объектам недвижимости относит жилые дома, квартиры и нежилые помещения в блокированных или многоквартирных жилых домах, а также капитальные строения (здания, сооружения), расположенные на придомовой территории. Придомовая территория определена как земельный участок, предоставленный для строительства и (или) обслуживания недвижимого имущества землепользователям в соответствии с законодательными актами в области охраны и использования земель [5].

Создание определения, дефиниции, любого понятия в праве начинается с выделения признаков, которые качественно отличали бы объект исследования от других объектов и объясняли бы включение ряда составляющих в анализируемое понятие. Определения отдельных объектов недвижимости, данные отраслевыми законодательствами, не дают представления об общих признаках, позволяющих объединить их в одно общее определение. Невозможность объединения объектов недвижимости по формальному признаку приводит некоторых авторов к выводу, что правовой режим недвижимости не обусловлен ее природными свойствами. Так О. Ю. Некрасова, анализируя особенности оборота недвижимости, предлагает подразделять ее на следующие виды: жилая недвижимость; коммерческая недвижимость; загородная недвижимость; инвестиционная недвижимость; земля [6, с. 2].

По основанию возникновения права собственности на рынке недвижимости выделяют рынок первичный и вторичный. На первичном рынке происходит приобретение права собственности на вновь созданное имущество у застройщика, на вторичном — оборот недвижимости между собственниками. По природе происхождения в структуре недвижимости можно выделить две составляющие: естественное и искусственное происхождение. Естественные объекты — земельный участок, леса, многолетние насаждения, участки недр и др. Искусственные объекты включают все созданное человеком — жилую недвижимость, коммерческую недвижимость, общественные здания и сооружения, инженерные сооружения. Классифицировать недвижимость можно и по многим другим признакам. По функциональному назначению: производственные и непроизводственные объекты недвижимости; по степени готовности: введенные в эксплуатацию, незавершенные строительством; по форме собственности: частные, государственные, смешанные; по отраслевой принадлежности: промышленные, строительные, сельскохозяйственные, жилищно-коммунальные, культурно-бытовые [7, с. 10].

Однако и в данной концепции можно выделить ряд проблем. Гражданский оборот многих видов имущества имеет свои особенности (драгоценных металлов, ценных бумаг, оружия, органов человека). Необходимо признать, что ле-

гальное определение недвижимого имущества не может отражать только специфику гражданского оборота недвижимости, а должно содержать критерии, которые позволяли бы отнести определенный объект к объекту недвижимости.

Согласно ст. 131 Гражданского кодекса недвижимое имущество, права на него и сделки с ним подлежат государственной регистрации. Особенности правового режима недвижимого имущества заключаются в том, что права на это имущество, их возникновение, ограничения, переход и прекращение подлежат обязательной государственной регистрации.

Объектами государственной регистрации, согласно Закону о государственной регистрации недвижимого имущества, являются: создание, изменение, прекращение существования недвижимого имущества; возникновение, переход, прекращение прав на недвижимое имущество; сделки с недвижимым имуществом, подлежащие в соответствии с законодательными актами Республики Беларусь государственной регистрации [8]. Закон устанавливает правила государственной регистрации в отношении следующих видов объектов недвижимого имущества: земельные участки; капитальные строения (здания, сооружения); незавершенные законсервированные капитальные строения; изолированные помещения, в том числе жилые; машино-места; предприятия как имущественные комплексы; другие виды недвижимого имущества в случаях, установленных законодательными актами Республики Беларусь.

Государственная регистрация осуществляется на основании предоставляемых заявителем документов. Требования и перечень таких документов содержится в Законе о государственной регистрации недвижимого имущества. Среди документов, представляемых для государственной регистрации, законодатель называет документы, подтверждающие создание вновь образованного земельного участка и документы, подтверждающие создание вновь построенного капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения, машино-места. При этом документами, подтверждающими создание вновь образованного земельного участка, являются: землеустроительное дело, документ, определяющий целевое использование земельного участка в соответствии с законодательством Республики Беларусь. Документами, подтверждающими создание вновь построенного капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения, машино-места, являются: решение (приказ, постановление, распоряжение) лица (органа), назначившего приемочную комиссию об утверждении акта приемки объекта в эксплуатацию; решение местного исполнительного и распорядительного органа, определяющее назначение капитального строения (здания, сооружения), изолированного помещения, машино-места в соответствии с единой классификацией назначения объектов недвижимого имущества.

Анализ указанных положений Закона о государственной регистрации позволяет выделить такие понятия, как «назначение недвижимого имущества» и «целевое использование земельного участка». Целевое назначение земельного участка как признак недвижимости закрепляет и Кодекс о земле. Другими словами, определение целевого назначения земельного участка происходит одновременно с созданием такого объекта недвижимости. Аналогичная ситуация и с определением «назначение недвижимого имущества». Согласно Инструкции об основаниях назначения и порядке технической инвентаризации недвижимого имущества, а также проверке характеристик недвижимого имущества при совершении регистрационных действий, утвержденной постановлением Государственного комитета по имуществу Республики Беларусь 24 марта 2015 г. № 11, технической инвентаризации подлежат вновь созданные либо образованные в результате реконструкции объекты недвижимого имущества, а также объекты недвижимого имущества, техническая инвентаризация

которых не проводилась [9]. Назначения объектов недвижимого имущества отражаются в технической документации, в том числе в технических паспортах на соответствующие объекты. Постановление Комитета по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Республики Беларусь от 5 июля 2004 г. № 33 утвердило Единую классификацию назначения объектов недвижимого имущества [10]. Единая классификация определяет объекты недвижимости: земельный участок различного назначения (например, сельскохозяйственного назначения, для дачного строительства, для размещения объектов жилой застройки и др.); здание (многоквартирный жилой дом, здание, специализированное для производства строительных материалов, и др.); сооружение (сооружение специализированной связи, сооружение специализированное научного назначения и др.); изолированные помещения (жилая комната, квартира, машино-место и др.).

Анализ положений Единой классификации назначения объектов недвижимости и положений Закона о государственной регистрации недвижимого имущества позволил выявить ряд коллизий в действующем законодательстве. Так, Закон о государственной регистрации объединяет понятия «здания» и «сооружения» в одно понятие «капитальные строения», в то время как Единая классификация назначения объектов недвижимости закрепляет более десяти назначений для зданий и столько же для сооружений; Закон о государственной регистрации недвижимого имущества закрепляет определение «изолированное помещение», в то время как Единая классификация назначения объектов недвижимости детализирует объект «изолированное помещение» на помещения, относящиеся к жилищному фонду (квартира, секция общежития, жилая комната, вспомогательное помещение жилого фонда, специальное жилое помещение), не относящиеся к жилому фонду (производственные, административные, торговые, административно-торговые, складские и др.).

Классификация недвижимости по назначению объекта на сегодняшний день является единственным закрепленным в законодательстве критерием, объединяющим все объекты недвижимости. Эта классификация по сути является основанием выделения объекта недвижимости как такового и определяет его дальнейшую эксплуатацию и оборот.

**Заключение.** Исходя из изложенного выше полагаем, что в настоящее время в гражданском законодательстве не выработана четкая дефиниция понятия «недвижимость», что не позволяет максимально полно обеспечивать права и законные интересы участников общественных отношений в сфере права собственности на объекты недвижимости. В связи с этим предлагаем изложить ч. 1 пункта 1 ст. 130 Гражданского кодекса в следующей редакции: К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, поверхностные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, капитальные строения (здания, сооружения), незавершенные законсервированные капитальные строения, изолированные помещения, машино-места с определенным в соответствии с законодательством целевым назначением.

Кроме того, считаем целесообразным закрепить в Единой классификации назначения объектов недвижимости императивную норму, не позволяющую относить любой объект недвижимости к двум и более классификационным группам.

### Литература и электронные публикации в Интернете

1. *Новицкий, И. Б.* Римское частное право : учеб. / И. Б. Новицкий, И. С. Петерский. — М. : Юриспруденция, 2000. — 448 с.

*Novitskiy, I. B.* Rimskoe chastnoe pravo [Roman private law] : ucheb. / I. B. Novitskiy, I. S. Pereterskiy. — М. : Yurisprudentsiya, 2000. — 448 p.

2. *Шершеневич, Г. Ф.* Учебник русского гражданского права (девятое издание) / Г. Ф. Шершеневич. — М. : Издание братьев Бошмаковых, 1911. — 851 с.

*Shershenevich, G. F.* Uchebnik russkogo grazhdanskogo prava [Textbook of Russian civil law] (devyatoye izdanie) / G. F. Shershenevich. — М. : Izdanie brat'ev Boshmakovykh, 1911. — 851 p.

3. Гражданский кодекс Республики Беларусь [Электронный ресурс] : 7 дек. 1998 г., № 218-З : принят Палатой представителей 28.10. 1998 г. : одобр. Советом Респ. 09.01.2017 г. // КонсультантПлюс. Беларусь / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. — Минск, 2020.

4. Кодекс Республики Беларусь о земле [Электронный ресурс] : 23 июля 2008 г., № 425-З : принят Палатой представителей 17.07. 2008 г. : одобр. Советом Респ. 28.06. 2008 г. // КонсультантПлюс. Беларусь / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. — Минск, 2020.

5. Жилищный кодекс Республики Беларусь [Электронный ресурс] : 28 авг. 2012 г., № 428-З : принят Палатой представителей 31.05. 2012 г. : одобр. Советом Респ. 22.06. 2012 г. // КонсультантПлюс. Беларусь / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. — Минск, 2020.

6. *Некрасова, О. Ю.* Личная недвижимость / О. Ю. Некрасова. — М. : Вольтерс Клувер, 2004. — 192 с.

*Nekrasova, O. Yu.* Lichnaya nedvizhimost' [Personal property] / O. Yu. Nekrasova. — М. : Vol'ters Kluver, 2004. — 192 p.

7. *Власенко, Т. В.* Классификация объектов недвижимости на рынке / Т. В. Власенко // Экономика и экология territor. образований. — 2015. — № 1. — С. 10–13.

*Vlasenko, T. V.* Klassifikatsiya ob'ektov nedvizhimosti na rynke [Classification of real estate objects in the market] / T. V. Vlasenko // Ekonomika i ekologiya territor. obrazovaniy. — 2015. — N 1. — P. 10–13.

8. О государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним [Электронный ресурс] : Закон Респ. Беларусь, 22 июля 2002 г., №133-З : с изм. // КонсультантПлюс. Беларусь / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. — Минск, 2020.

9. Об утверждении инструкции об основаниях назначения и порядке технической инвентаризации недвижимого имущества, а также проверки характеристик недвижимого имущества при совершении регистрационных действий [Электронный ресурс] : постановление Гос. ком. по имуществу Респ. Беларусь, 24 марта 2015 г., № 11 // КонсультантПлюс. Беларусь / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. — Минск, 2020.

10. Об утверждении единой классификации назначения объектов недвижимого имущества [Электронный ресурс] : постановление Ком. по земельным ресурсам, геодезии и картографии при Совете Министров Респ. Беларусь, 5 июля 2004 г., № 33 // КонсультантПлюс. Беларусь / ООО «ЮрСпектр», Нац. центр правовой информ. Респ. Беларусь. — Минск, 2020.

---

**ANDREY SHERSTOBITOV,  
ALENA TSITARENKA**

---

## ***REAL ESTATE AS AN OBJECT OF LEGAL REGULATION***

---

**Authors affiliation.** *Andrey SHERSTOBITOV* (sherstobitov.andrey.vas@gmail.ru), *Belarus State Economic University (Minsk, Belarus)*; *Alena TSITARENKA* (protoslana@yandex.ru), *Belarus State Economic University (Minsk, Belarus)*.

**Abstract.** The article focuses on the issues of legal regulation of the real estate regime as an object of legal relations of subjects of civil law. Based on the comparative analysis

of provisions of law in various areas the authors have identified a number of fundamental problems in the legislative classification of real estate units. The lack of clear definition, generalizing criteria and attributes of real estate units prevents full guarantee of rights and legitimate interests of the participants in public relations in the area of ownership right to real property. The study allowed the authors to single out a unifying feature for the classification of real estate – its intended purpose. Based on the findings the authors conclude that it is necessary to revise the concept of “real estate” as a fundamental legal category; suggestions for improving the current legislation regulating the classification of real estate units are given.

**Keywords:** real estate; legal regulation; state registration.

**UDC** 347.214.2(476)

*Статья поступила  
в редакцию 31.03. 2020 г.*

**М. А. ШИЛО**

## **СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА ПО ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

В статье раскрыта сущность систематического получения прибыли как признака предпринимательской деятельности, закрепленного в гражданском законодательстве Республики Беларусь и Российской Федерации. Выявлено, что данный признак в науке и практической деятельности понимается по-разному, отсутствуют четкие критерии систематичности для квалификации деятельности как предпринимательской. Даны рекомендации по совершенствованию законодательства по теме исследования.

**Ключевые слова:** предпринимательская деятельность; индивидуальный предприниматель; прибыль; чистая прибыль; систематическое получение прибыли; систематически осуществляемая деятельность; судебная практика.

**УДК** 347.1

Деятельность, направленная на систематическое получение прибыли, является одним из признаков предпринимательской деятельности (пункт 1 ст. 1 Гражданского кодекса (ГК) Республики Беларусь), (пункт 1 ст. 2 ГК Российской Федерации).

Дополнение понятия предпринимательской деятельности данным признаком было направлено на то, чтобы отсеять разовые приносящие доход экономические трансакции [1, с. 34].

Однако ГК Республики Беларусь, ГК Российской Федерации не определили ни понятия прибыли, ни понятия систематичности ее получения, что вызвало справедливую критику ученых и попытки толкования этих терминов [2, с. 93].

*Максим Александрович ШИЛО (max.94.09@mail.ru), аспирант кафедры гражданско-правовых дисциплин Белорусского государственного экономического университета (г. Минск, Беларусь).*