

- 4 Брагинский М.И. Договор хранения.- М.: Статут, 1999. - 155 с.
- 5 Сергеев А.П.Гражданское право: Учебник / под ред. А.П. Сергеева, Ю.К. Толстого.- М., 1998.- Ч. 2. – 605 с.
- 6 Цыбуленко З.И. Обязательства хранения в советском гражданском праве. - Саратов, 1980. – 140 с.
- 7 Иоффе О.С. Обязательственное право. - М.: Юридическая литература, 1975. - 880 с.
- 8 Климкин С. А. Вопросы правового регулирования договора хранения в гражданском кодексе РК // Юрист. – 2003. - № 5. - С. 20-23.
- 9 Петров И. Режим ответственного хранения // Советская юстиция. -1968.-№ 17. – С. 16-21.
- 10 Красавчиков О.А. Юридические факты в советском гражданском праве. - М: Госюриздат, 1958. - 184 с.

## СТАНОВЛЕНИЕ И РАЗВИТИЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА О НЕДВИЖИМОМ ИМУЩЕСТВЕ

*Оразгалеева А.Т., магистрант юридического факультета КарГУ им. академика Е.А. Букетова*

Собственность на недвижимость, в отличие от собственности на движимое имущество, появилась сравнительно поздно, с достижением народом уже значительной степени культурного состояния [1, 54]. На ранних ступенях развития римского общества (IV-III вв. до н.э.) земля – главная недвижимость – являлась племенной или государственной собственностью, а право на нее отдельных членов общины римского народа ограничивалось простым владением. В период так называемого «классического римского права» на основе разложения коллективной собственности развивается индивидуальная частная собственность на вещи, в том числе на земельные участки [2, 61].

В римском праве вещи «различались преимущественно по механическим свойствам своей природы» (движимые, недвижимые, делимые, неделимые, потребляемые, непотребляемые и т.п.) [3, 9]. Первоначально в Риме деление вещей на недвижимые (*res immobiles*) и движимые (*res mobiles*) не имело принципиально важного практического значения, так как правовой режим всех категорий вещей регулировался фактически одними и теми же юридическими нормами.

Недвижимые имущества по экономическим свойствам делились на *praedium rusticum* – доставляющие доход естественными плодами (например, пахотное поле) и *praedium urbanum* – не доставляющие естественных плодов (например, дом). К недвижимости римляне относили земельные участки (*solum, fundus*, обширные участки – *latifundia, campi*, малые – *praedia, loci*). В состав земельного участка входила сама земля и все, что с нею естественно или искусственно соединено (*junctia, implicatio*) «так, что не может быть отделено или без ущерба для их сущности, или без перемены их формы» [3, 270]. К участку относилось также пространство под и над ним находящееся. В качестве общего термина для обозначения участка со всем находящемся на нем римляне пользовались выражением: *res soli* [4, 129]. Все то, что было прочно связано с землей путем насаждения, возведения надстройки или каким-либо иным способом (постройки, посевы, насаждения и т.п.), так называемый *superficies*, теряло качество недвижимых вещей с момента отделения от земной поверхности. В свою очередь А.А. Подопратора считает, что к составным частям земли причисляли не только вышеуказанные объекты, но и все, что было связано с недвижимыми вещами (рабочий скот, предназначенный для обработки земли, сельскохозяйственный инвентарь для этой же цели) . Причем постройки, посевы, насаждения рассматривались только как единое целое с землей, последняя считалась «главной частью, и все, что ее покрывало, разделяло ее участь» [5, 4]. Тем самым в качестве основополагающего принципа был выдвинут следующий: *superficies solo cedit* – сделанное на поверхности следует за поверхностью, то есть независимо от того, кем и на чьи средства было построено здание, оно всегда – собственность собственника земельного участка, на котором объект возведен.

Таким образом, в римском праве классификация вещей на движимые и недвижимые основывалась исключительно на природном свойстве вещей – связи с землей и физической неспособности или способности к перемещению. К недвижимости относились земля и все, что с ней тесно связано, а к движимости – то, что можно переместить с места на место без изменения сущности вещи.

В Европе, в более позднее время, в основу рассматриваемого деления был положен уже не

столько физический или механический признак, сколько общественная значимость вещей, относимых к недвижимым или движимым имуществам. Это различие было связано с тем, что землевладение и натуральное хозяйство в средние века и в более позднее время играли большую роль, чем в Древнем Риме. Земля и все, что было прочно с ней связано, как экономическая основа семьи, общины, строя являлись главной средневековой ценностью. Движимости же, наоборот, за немногими исключениями, являлись незначительными объектами: слабое развитие промышленности, торговли лишали их почти всякой ценности. Поэтому средневековая классификация имущества на движимые и недвижимые исходила из признака прочности и способности вещи служить постоянной опорой и источником стабильного дохода [6, 596].

Эпоха, предшествовавшая появлению феодализма и ханской власти в Казахстане, характеризуется «бессознательным владением землею». Земли было так много, что вначале она ничего не стоила, и каждый род занимал столько, сколько ему надо было для скотоводства или земледелия, ничем не затрагивая чужих интересов. Наши предки начинают осмысливать и определять характер владения землей только с появлением ханской власти и образованием политического союза. Чтобы обеспечить взимание податей и налогов, феодалы четко определяли размеры земельных участков для каждого рода в отдельности. С другой стороны, хан жаловал земельными участками феодалов, которые превращались в крупных землевладельцев.

В казахском феодальном обществе главной недвижимостью являлась земля, вследствие того, что ведущей отраслью было скотоводство, а земля оставалась главным условием производства. Скот являлся продуктом земли, и его бытие немислимо без последней. Пастбища, водопойные луга, охотничьи угодья составляли основу всего общественного производства в феодальном Казахстане. Земля обладала особой ценностью и общественной значимостью, т.к. на протяжении всей истории классового казахского общества красной нитью проходила борьба за лучшие кочевья. Она являлась главной из движущих сил общественного развития. В основе многих восстаний и феодальных междоусобиц лежали аграрные отношения.

Казахские ханы являлись верховными владыками и собственниками земли. Так, например, Аблай хан в своей переписке с царской администрацией именовал владения ханства «моей землей». Джангир хан во Внутренней орде считал себя единственным владельцем всей земли орды. Он мог перераспределять, отторгать кочевья, сдавать в аренду и продавать земельные угодья орды.

Дело не изменилось и после того, как царское правительство объявило себя верховным собственником всей казахской земли. Здесь мы имеем дело с переменой собственника, но отнюдь не с отменой феодальной собственности на землю. Сущность отношений собственности оставалась неизменной.

Крупными земельными собственниками являлись не только правители и ханы. Большое количество пастбищных угодий, лугов с водопойными источниками, зимовых стойбищ находились в руках более мелких собственников – феодалов. Многочисленные плодородные земельные участки назывались по имени своих владельцев – феодалов. Таким образом, мы имеем характерное для феодального строя иерархическое землевладение.

Земельные отношения казахского общества характеризовались возможностью возникновения отношений по использованию чужих земель (для прогона скота, прохода к водопою). Так, А. Левшин сообщает, что богатый казах по имени Карабулат из рода Дюрткаринского, живший в XVIII веке в низовьях Сыр-Дарьи, имел в своей собственности огромные пастбищные угодья. Зимовки его находились на берегу Сыр-Дарьи, куда заезжали купеческие караваны, которые «платили владельцу за переход через его кочевье пошлину» [7, 25]. По действовавшему обычному праву (адат) защищались в основном интересы казахской знати, то есть «нормы обычного права были приспособлены для защиты собственности, охраны привилегий казахской знати» [8, 163].

Существовали в казахском обществе различные подати касательно пользования землей, т.к. земля находилась в частной собственности феодалов. Скотоводы платили налог – зякет, делали подношения мясом – согум, сыбага. Земледельцы платили бадж, харадж. Наиболее распространенной в Казахстане формой продуктовой феодальной ренты был «согум». К. Маркс указывал: «Какова бы ни была специфическая форма ренты, всем ее типам общее то обстоятельство, что присвоение ренты есть экономическая форма, в которой реализуется земельная собственность, и что земельная рента в свою очередь предполагает земельную собственность...» [9, 185].

Со временем земельные участки четко измерялись, и кочевники наделялись определенными участками. Так, в Букеевской орде границы земель нередко отмечали вехами, колышками, иногда

отмеривали веревкой. Во Внутренней орде все крестьянские хозяйства, занимавшиеся скотоводством, имели определенный земельный участок, где возводили зимние жилища, иногда косили сено и держали скот в зимнее время [10, 52].

По мнению С. Зиманова и А. Еренова существование феодальной поземельной собственности в Казахстане является бесспорным. В свете исторических фактов совершенно неправильно произвольное утверждение отдельных авторов о том, что «казахское кочевое крестьянство не было связано монополией класса феодалов на землю, как на средства производства...» или о господстве в дореволюционном Казахстане общинной собственности на землю. Было бы непростительной ошибкой смешивать общинное пользование отдельными кочевыми путями с общинной собственностью на землю [11, 50].

Подводя итоги вышесказанному, можно сделать вывод, что в дореволюционном Казахстане существовала феодальная собственность на землю, которая являлась наиболее значимой, главной и единственной недвижимостью в силу своей общественной значимости. Земля находилась в феодальной собственности, о чем свидетельствуют многочисленные исторические факты, а обычное право (адат) призвано было защищать в большей своей части интересы феодалов, в частности, право собственности на движимые и недвижимые имущества.

В России само понятие «недвижимое имущество» встречается впервые в Указе Петра I «О порядке наследования в движимых и недвижимых имуществах» от 23 марта 1714 года (Указ о Единонаследии) и в дальнейшем получило широкое распространение в нормативных актах, теории и практике. По яркому выражению Н.Л. Дювернуа, Петр I этим Указом хотел «старому привилегированному землевладению дать характер главным образом установления публично-правового и вызвать к деятельности в науке, в искусствах, в технике, в производстве, внутри этой старой семьи потребителей уснувший созидательный творческий дух» [12, 631]. Если раньше земельные участки носили особые названия в зависимости от их происхождения или характера (вотчины, поместья, дворы, тягловые земли), то теперь эти названия потеряли свое специфическое значение, между ними было сглажено различие. Хотя впоследствии Указ о Единонаследии был отменен, уравнение поместий с вотчинами сохранилось.

С 1835 г. в период постепенного завершения присоединения Казахстана к России, в России вступил в действие систематизированный акт – Свод законов Российской империи (далее в работе Свод законов). В ст. 383 т. 10, ч. 1 Свода законов определялось, что имущество делится на движимое и недвижимое. Движимые и недвижимые вещи различались вследствие преобладающего в средние века значения земли и в результате того, что «между недвижимыми имуществами первое место занимает земля, и поземельное владение остается еще, и, вероятно, на долгое время останется, главною основою всех прочих прав по имуществу и по особенной своей прочности». Законодатель, устанавливая различный правовой режим для движимого и недвижимого имущества, тем не менее, не давал четкого определения понятий тех и других, ограничиваясь перечислением объектов, относимых к категории движимых и недвижимых вещей.

Деление на движимость и недвижимость применялось не только к вещам, но и к правам, так называемым бестелесным вещам. Распространение рассматриваемой классификации на права основано на «обыденном представлении» о том, что «противоположение движимостей недвижимостям есть, как будто, исчерпывающее и обнимающее весь состав имущества, особенно в отношении к наследству» [13, 597]. Тем не менее, в основу классификации не мог быть положен критерий, применяемый к «телесным вещам», то есть способность и неспособность к перемещению, поэтому, по мнению Е.В. Васильковского, следовало бы «обратить внимание на объект права и считать права на недвижимость – недвижимыми, а права на движимость и на действия других лиц – движимыми» [14, 80]. По данному пути пошло и европейское законодательство. К примеру, согласно ст.ст. 517-526 Французского Гражданского кодекса, «имущества являются недвижимыми по их природе, в силу их назначения или вследствие предмета, принадлежность которого они составляют». В последнюю группу включаются usufruct на недвижимые вещи, сервитуты или поземельные повинности, иски, имеющие своим предметом возвращение недвижимого имущества [15].

Как было показано выше, сама категория «недвижимость» появилась в российском законодательстве достаточно поздно (в XVIII веке), но правовое регулирование сделок с отдельными видами недвижимых имуществ (прежде всего поместьями, вотчинами) осуществлялось с более позднего периода (гл. 16, 17 Соборного Уложения 1649 г.) [16, 219]. Предметом многих сделок была недвижимость еще до ее законодательного определения. Они были довольно распространенным явлением, и поэтому с увеличением количества сделок

возникла необходимость законодательного определения такой категории как «недвижимость» и ее признаков, а также более четкого правового регулирования самих сделок с недвижимым имуществом. Так, одним из способов установления, изменения и прекращения юридических отношений является совершение различного рода сделок. В законодательстве Российской империи отсутствовало легальное определение сделки, что восполнялось доктринальными понятиями [17, 44].

В СССР официально в 1922 году деление имущества на движимое и недвижимое было отменено, но эти понятия встречаются в правовых актах более позднего периода. С момента отказа советского законодателя от классификации имущества на движимое и недвижимое прекратились научные исследования в области регулирования оборота недвижимости. Недвижимость как термин (понятие) если и употреблялся в науке, то, как правило, применительно к законодательству дореволюционному или зарубежному.

С момента обретения Казахстаном независимости и произошедшими коренными преобразованиями в экономике правовое регулирование гражданских отношений потребовало обновления, получившего воплощение в новой кодификации гражданского законодательства и ряде специальных законов. Сложившиеся новые общественные отношения обусловили необходимость использования соответствующих правовых установлений, категорий и понятий. Одним из таких понятий является недвижимость. Огромное значение для общества таких видов недвижимого имущества, как земельные участки, здания, сооружения и т.п., потребовало установления особого правового режима этих объектов.

В настоящее время определение недвижимого имущества содержится в ст. 117 Гражданского кодекса Республики Казахстан. Так, в соответствии с п. 1 ст. 117 ГК РК к недвижимому имуществу относятся: земельные участки, здания, сооружения, многолетние насаждения и иное имущество, прочно связанное с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. Согласно п. 2 излагаемой статьи к недвижимым вещам приравниваются также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего водного плавания, суда плавания «река-море», космические объекты. Законодательными актами к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. Таким образом, законодатель различает недвижимые вещи «по природе» и недвижимые вещи «по закону» и определяет основные признаки недвижимого имущества, такие, как прочная связь с землей и невозможность перемещения без несоразмерного ущерба их назначению, в соответствии с которыми имущество признается недвижимым.

Необходимо отметить, что гражданское законодательство закрепляет лишь перечень объектов, относящихся к недвижимому имуществу и не проводит их разграничения. При этом земельные участки, здания, сооружения, воздушные и морские суда, объединенные одним понятием «недвижимость», обладают существенными различиями. По нашему мнению разграничение объектов недвижимости обуславливается тем, что каждый перечисленный объект недвижимости обладает определенными особенностями, которые присущи только данному объекту. В свою очередь классификация объектов недвижимости позволяет разграничить объекты по тем или иным признакам и определить правовую природу отдельного объекта недвижимости. Необходимость в классификации объектов недвижимости обусловлена определенными особенностями, касающимися правового режима отдельных групп недвижимых вещей. Установление определенных особенностей правового режима каждого объекта недвижимости, предусматриваемого законодательством, позволяет произвести четкое разграничение всех объектов недвижимости на группы в зависимости от определенного критерия.

Помимо классификации недвижимых вещей на недвижимые вещи «по природе» и недвижимые вещи «по закону», возможна классификация по происхождению:

1. Объекты недвижимости естественного происхождения или происхождения от земли - земельные участки, участки недр, водные объекты, леса, многолетние насаждения и др.
2. Рукотворные объекты недвижимости, прочно связанные с землей и перемещение которых невозможно без несоразмерного ущерба их назначению - здания, сооружения и т.д.

Классификация по составу:

1. Простые объекты недвижимости – земельные участки, участки недр, многолетние насаждения и т.д.
2. Сложные объекты недвижимости – предприятие как имущественный комплекс, сложная недвижимая вещь и др.

Указанная классификация объектов недвижимости обусловлена, прежде всего,

определенными особенностями, присущими тем или иным объектам недвижимости, а также необходима для четкого уяснения различий в правовых режимах, установленных законодательством для объектов недвижимости, которые позволяют выделить их в отдельные группы. Так, например, здания и сооружения как рукотворные объекты недвижимости обладают особенностями, позволяющими выделить указанные объекты в отдельную группу. К особенностям данных объектов относится способ их появления в качестве объектов права. Источником их происхождения является строительная деятельность человека, продолжительность процесса создания этих объектов, то есть происходит сложный процесс строительства, в результате которого создается объект недвижимости. Вместе с тем, здания и сооружения в совокупности с земельным участком являются сложными недвижимыми вещами, включающими в себя два и более объекта недвижимости, физически и функционально взаимосвязанных между собой, обладающими единым хозяйственным назначением и представляющими единое целое. Это, в свою очередь, определяет особенности процедуры заключения сделок, предметом которых они являются, а также регистрации прав на данные объекты.

Объекты недвижимости естественного происхождения образуются в силу природных явлений, и их происхождение не зависит от деятельности человека. Данные объекты недвижимости, в том числе и земельный участок, являются самостоятельными объектами недвижимости. Правовой режим данных объектов недвижимости обладает определенными особенностями, закрепленными в законодательстве. На наш взгляд, все объекты недвижимости в совокупности представляют определенную систему объектов недвижимости, центральным звеном которой выступает земельный участок. Классификация объектов недвижимости по составу обусловлена существованием, помимо простых, сложных объектов недвижимости, представляющих совокупность нескольких объектов недвижимости. Достаточно сложным объектом недвижимости является предприятие как имущественный комплекс, включающий движимые и недвижимые вещи, имущественные права и обязанности, объекты интеллектуальной собственности. Следует отметить, что возможно приведение и иных классификаций, в том числе и внутри указанных (например, на первостепенные и производные), но в этом, думается, нет особой необходимости. Учитывая социальную значимость, особый правовой режим и специфику недвижимого имущества, исследованы особенности каждого объекта недвижимости в отдельности с учетом приведенных классификаций.

#### Список литературы:

- 1 Постановление Правительства Республики Казахстан от 01.09.2004 г. № 923. «Об утверждении Правил реализации местными исполнительными органами областей, городов Астаны и Алматы гражданам Республики Казахстан жилья, построенного в рамках реализации Государственной программы жилищного строительства в Республике Казахстан на 2005-2007 годы» // САПП РК. – 2004. – № 33. – Ст. 443.
- 2 Малышев К. Курс общего гражданского права России. – Т. 1. – СПб.: Типография М.М. Стасюлевича, 1878. – 355 с.
- 3 Боголепов Н. Учебник истории римского права. – М.: Университетская типография, 1907. – 638 с.
- 4 Колотинский Н.Д. История римского права: Пособие к лекциям. – Казань: Типография В.В. Вараксина, 1912. – 344 с.
- 5 Косарев А.И. Римское право. – М., 1996. – 330 с.
- 6 Дорн Л.Б. Догма римского права (Лекции 1881-1882 акад. года). – СПб. – б.г. – 500 с.
- 7 Азаревич Д. Система римского права. Университетский курс. – В 2-х т. – СПб.: Типография А.С. Суворина, 1887. – Т. 1. – 486 с.
- 8 Анненков К. Система русского гражданского права. – Т. 1. – СПб., 1894. – 591 с.
- 9 Подопригора А.А. Основы римского гражданского права. Киев: Выща школа, 1990. – 284 с.
- 10 Колотинский Н.Д. История римского права: Пособие к лекциям. – Казань: Типография В.В. Вараксина, 1912. – 344 с.
- 11 Боголепов Н. Учебник истории римского права. – М.: Университетская типография, 1907. – 638 с.
- 12 Анненков К. Система русского гражданского права. – Т. 1. – СПб., 1894. – 591 с.
- 13 Гамбаров Ю.С. Курс гражданского права. – Т. 1. – Часть общая. – СПб.: Типография

М.М. Стасюлевича, 1911. – 780 с.

14 Васьковский Е.В. Учебник гражданского права. – Вып. 1. Введение и общая часть. – СПб.: Изд. магазина Н.К. Мартынова, 1894. – 188 с.

15 Французский Гражданский кодекс 1804 г. с позднейшими изменениями до 1939 г. / Пер. И.С. Перетерского. – М.: Юр. издат., 1941. – 472 с.

16 Хрестоматия по истории государства и права СССР. Дооктябрьский период / Под ред. П. Титова, О.И. Чистякова. – М.: Юр. лит., 1990. – 480 с.

17 Кавелин К. Права и обязанности по имуществам и обязательствам в применении к русскому законодательству. – СПб.: Типография М.М. Стасюлевича, 1879. – 410 с.

## СОСТАВ НАСЛЕДСТВА

*Ташмаканова С., магистрант юридического факультета КарГУ им. академика Е.А. Букетова*

Наследование представляет собой переход имущественных благ, принадлежавших наследодателю, к иным лицам - наследникам. Сами же переходящие от умершего к этим субъектам имущественные блага традиционно именуется в законе и в доктрине наследственным правом наследственным имуществом, наследственной массой или кратко - наследством. В ГК РК составу наследства посвящена ст. 1040 [1040] [1].

В первом приближении можно было бы утверждать, что данная статья основной и единственной своей целью имеет нормативное закрепление состава наследственного имущества: «В состав наследства входит принадлежащее наследодателю имущество, а также права и обязанности, существование которых не прекращается с его смертью. Не входят в состав наследства права и обязанности, неразрывно связанные с личностью наследодателя:

1) права членства в организациях, являющихся юридическими лицами, если иное не установлено законодательными актами или договором;

2) право на возмещение вреда, причиненного жизни или здоровью;

3) права и обязанности, вытекающие из алиментных обязательств;

4) права на пенсионные выплаты, пособия и другие выплаты на основании трудового законодательства Республики Казахстан и законов Республики Казахстан в сфере социального обеспечения;

5) личные неимущественные права, не связанные с имущественными, за исключением случаев, установленных законодательными актами» [1]. Сообразно этому в специальной литературе комментаторы нередко толкуют приведенные нормы в аспекте анализа тех положений действующего законодательства РК, которые посвящены правовому режиму различных видов имущества [2, 3, 4, 5]. Однако, по нашему мнению, цель и назначение положений, закрепленных в данной статье, не исчерпываются указанным аспектом.

Неотъемлемой частью анализируемой статьи, в том числе для целей уяснения ее смысла, является ее название – «Состав наследства». Вводя такое наименование соответствующего комплекса норм, законодатель указал, что после смерти лица его имущество (независимо от своего состава и «ареала обитания») приобретает особые юридические свойства, превращаясь в объект гражданских прав локального характера [5]: разнообразные правоотношения, в которые оно вовлекается, преследуют лишь одну цель - обеспечить его переход от одного лица к другому (другим) в порядке универсального правопреемства. С отмеченным свойством наследственного имущества связана и другая его специфическая черта — эластичность. Она означает, что в состав наследства могут входить любые вещи, иное имущество, в том числе имущественные права и обязанности, причем в неограниченном количестве. На это, в частности, обращали внимание еще дореволюционные исследователи. Например, Г. Ф. Шершеневич указывал, что «все отношения прежнего субъекта... переходят на новое лицо не в отдельности, а как нечто цельное, единое» [6]. Если же говорить о преемстве как о переходе, то, по мнению исследователя, «оно является одновременным переходом всего комплекса, а не только суммы юридических отношений» [6]. Дадим общее описание того, что же включается в состав наследства, иными словами, что, должно переходить от умершего к иным лицам.

На первом месте в составе наследственного имущества, как правило, указываются вещи - телесные блага. Это и понятно - именно они составляют основу, сердцевину имущества каждого гражданина. Характеризуя данный компонент наследственной массы, следует иметь в виду то обстоятельство, что в течение своей жизни человек вовлекает в имущественный оборот самые