

Ю. Є. Ходико,
аспірант кафедри цивільного права № 1
Національної юридичної академії України
імені Ярослава Мудрого

Категорія «нерухома річ» в цивільному праві

Ходико Ю. Є., Категорія «нерухома річ» в цивільному праві

У статті автором розглядається питання поняття нерухомої речі в цивільному праві. Проаналізовано українське законодавство, історичний та зарубіжний досвід щодо окресленого питання. Пропонується внесення змін до чинного законодавства.

Ходыко Ю. Е., Категория «недвижимая вещь» в гражданском праве

В статье автором рассматривается вопрос понятия недвижимой вещи в гражданском праве. Проанализировано украинское законодательство, исторический и зарубежный опыт по данному вопросу. Предложено внесение дополнений в действующее законодательство.

Khodyko Y. E., The categories «real estate» in civil law

In the article the author examines a question of concept real estate in civil law. The Ukrainian legislation, historical and foreign experience analyse in relation to the outlined question. Proposed introduction of amendments to existing legislation.

Дослідженню категорії «нерухомої речі» приділялася і на сьогодні продовжує приділятися значна увага багатьма науковцями, оскільки остання і досі залишає за собою багато запитань, дискусій, роздумів щодо її природи.

Дослідженням проблематики поняття нерухомої речі займалися зокрема такі науковці як Вітрянський В. В., Віноградов П. М., Грішаєв С., Мейер Д. І., Петров Є. А., Суханов Є. А., Синайський В. І., Скворцов О. Ю., Степанов С. А., Шершеневич Г. Ф., Чубуков Г. В. та багато інших.

Завданням даної статті є розгляд питання, щодо розуміння категорії «нерухома річ» в цивільному праві, виявлення її природи, шляхом здійснення аналізу чинного законодавства, теоретичних положень наукової літератури з позицій наукової обґрунтованості та практичної доцільності.

Своє правове закріплення дефініція нерухомої речі, знайшла місце в ст. 181 ЦК України, яка визначає, що до нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на

земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. Режим нерухокої речі може бути поширений законом на повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти, а також інші речі, права на які підлягають державній реєстрації [1].

Як бачимо законодавець одночасно використовує такі поняття як «нерухома річ», «нерухоме майно» та «нерухомість». Виникає питання щодо співвідношення вказаних понять та їх взаємний зв'язок. Треба зазначити, що це питання досліджувалося багатьма науковцями. Узагальнюючи висловлені в літературі думки можна вказати на існування двох прямо протилежних позицій. Згідно з першою – «нерухома річ», «нерухоме майно» та «нерухомість» є тотожними поняттями [2, с. 11; 3, с. 44], відповідно до другої – це окремі поняття, кожне з яких має свій власний зміст [4, с. 9-10; 5, с. 102; 6, с. 355].

При визначенні нерухокої речі в абз. 1 ч. 1 ст.181 ЦК України законодавець терміни – «нерухоме майно» та «нерухомість» вказує в дужках. З цього можна зробити висновок, що закон ототожнює поняття нерухокої речі з нерухомим майном та нерухомістю використовуючи їх як синоніми. Однак, аналізуючи ч. 1 ст. 181 ЦК України, можна зробити висновок, що визначення здійснюється в контексті виключно категорії «нерухома річ», як певної окремої одиниці об'єкта цивільних прав. Щодо «нерухоме майно», то під ним слід розуміти сукупність речей (нерухомих речей), прав та обов'язків як окремого особливого об'єкта, що належить певному суб'єкту цивільних правовідносин (виходячи зі ст. 190 ЦК України). В даному разі категорія «нерухоме майно» є більш ширшою, що включає в себе категорію «нерухома річ». Сукупність нерухомих речей складає нерухоме майно. В свою чергу «нерухомість» слід розглядати не більше як дублюючу до нерухомого майна – тотожні (зокрема, в ст.1 ЗУ «Про іпотеку» нерухоме майно та нерухомість вживаються як тотожні). Хоча Г.В. Чубуков робить висновок про те, що поняття «нерухомість» має індивідуальний зміст і повинно розумітися не як синонім поняття «нерухоме майно», а як

сукупність об'єктів природи, що не можуть бути переміщені на земній поверхності в силу свого природного походження та розміщення на землі [7].

При визначенні поняття нерухомої речі в літературі відзначаються різноманітні ознаки, що притаманні нерухомим речам, особливості, які відрізняють нерухомі речі від інших об'єктів цивільних правовідносин. З урахуванням висловлених в літературі позицій та закріпленої у ст.181 ЦК України дефініції, необхідно розглянути наступні **ознаки нерухомої речі**:

1) природне походження;

2) фізична фіксованість речі у просторі та неможливість переміщення без знецінення або зміни призначення;

3) «юридичний характер» – державна реєстрація прав на нерухому річ.

Розглянемо кожний з них більш детально.

Першою ознакою нерухомої речі в літературі визнається її **природне походження**. Головне місце серед всіх об'єктів цивільних прав у визначенні поняття нерухомої речі традиційно надається земельній ділянці, і це не безпідставно. Адже, саме земельна ділянка лежить в основі конструювання поняття нерухомої речі. Історія правового регулювання земельного обороту свідчить про те, що поняття нерухомості виникло і розвивалося саме через залучення до цивільного обороту земельних ділянок [8, с. 135]. Лише земельну ділянку законодавець визнає єдиним та абсолютним об'єктом, який визнається нерухомою річчю в силу її об'єктивної природи. Земля має своє природне походження, вона не залежить від людини і створена без її участі.

Водночас, не можна не помітити, що ознака природного походження не є універсальною для об'єктів, що охоплюються поняттям «нерухома річ». Вона стосується лише окремих видів нерухомих речей, які виникли без допомоги людини – землі та інших природних об'єктів. Ця ознака не притаманна іншим об'єктам, які, без сумніву, належать до нерухомих речей, зокрема, різноманітним будівлям та спорудам. Такі об'єкти не мають природного походження і є результатом діяльності людини. Вказане свідчить, що ознаку природного походження не можна застосовувати до визначення поняття.

Друга і основна ознака нерухомої речі – «її фізична фіксованість у просторі та неможливість переміщення без її знецінення або зміни призначення». Свого часу Шершеневич Г.Ф. вказував, що теоретично рухомі та нерухомі речі розрізняються за ознакою їхньої здатності до переміщення без пошкодження та без зменшення своєї цінності. Під нерухомістю розуміється, перш за все, частина земної поверхні і все те, що з нею пов'язано настільки міцно, що даний зв'язок не може бути розірваний без порушення виду та цілі речі [9, с. 128-129]. Як зазначає Чубуков Г.В., земельна ділянка не може бути переміщена в іншу частину земної поверхні і тому являється нерухомою, не переміщуваною в просторі та за місцем розташування об'єктом природи [10, с. 45].

Нерухомість об'єкта розуміється як неможливість його переміщення без знецінення об'єкта та зміни його призначення. Саме фіксованість землі (нерозривно пов'язаних з нею об'єктів) у просторі і неможливість їхнього переміщення є головною ознакою нерухомості. Вона слугує критерієм розподілу речей на рухомі та нерухомі. В праві ця ознака є традиційною. Вона визначалася ще римськими юристами [11, с. 121]. На ній базується також сучасне законодавство усіх країн світу.

Земельні ділянки традиційно належать до нерухомих речей. Водночас виникає необхідність визначитися щодо такого поняття, як *«об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим».* Це поняття використовується поряд з поняттям «земельна ділянка» і нерозривно з ним пов'язане.

Насамперед, треба зазначити, що правову природу об'єктів, розташованих на земельній ділянці, можна визначити за допомогою такої юридичної конструкції, як *складова частина речі*. Якщо звернутися до ЦК України і порівняти ч.1 ст. 181 ЦК України та ч.1 ст. 187 ЦК України можна побачити нерозривну взаємозалежність вказаних статей. Так ч.1 ст. 187 ЦК України вказує, що складовою частиною речі є все те, що не може бути відокремлене від речі без її пошкодження або істотного знецінення. Якщо

вказану норму перекласти в дефініцію нерухомої речі, то під останньою буде розумітися річ складовою частиною якої обов'язково є земельна ділянка та інші об'єкти розташовані на ній, що в своїй сукупності утворюють один єдиний об'єкт, складові частини якого не можуть бути відокремлені від неї без її пошкодження або істотного знецінення.

Зокрема, ще В.І. Синайський вказував, критерій *«переміщення об'єкта без пошкодження»* є невиправданим і тому новим критерієм поняття нерухомості повинно стати *«земля і все те, що є її складовою частиною»* [12, с. 69]. В протипагу вказаній думці В.Б. Сльяшевич наголошував, «що виходячи з ідеї, в основі якої лежить категорія складової частини, сучасна теорія, німецьке та швейцарське законодавство висувають в якості головного інший додатковий критерій – *неможливість відокремлення без пошкодження або зміни сутності»* [13, с. 62]. З аналізу вищевикладеного слід сказати, що критерії складової частини речі та неможливість відокремлення без пошкодження або зміни сутності не є двома різними критеріями, а вони лише доповнюють, конкретизують, один одного, дають можливість більш глибокого та чітко зрозуміти сутність нерухомої речі.

Формулювання у ЦК України, що об'єкти, розташовані на земельній ділянці переміщення яких є неможливим є тісно пов'язаним з міцністю зв'язку земельної ділянки та розташованій на ній об'єкти. Зокрема, Л. Еннекцерус вказує, що міцним повинен вважатися такий зв'язок, коли відокремлення потребує великих зусиль, великих затрат або призводить до непропорційних пошкоджень [14, с. 31].

Деякі автори вказують, що зв'язок земельної ділянки та розташованого на ній об'єкта слід розглядати не як складові частини однієї складної речі, а як головна і приналежна річ. На мою думку, такий висновок є неправильним оскільки, головними особливостями вказаних двох класифікаціє є те, що складова частина речі не має самостійного фізичного існування, в наслідок її неможливості відокремлення без її пошкодження або істотного знецінення. В свою чергу, головна річ і приналежність є речі самі по собі самостійними і

можуть фізично існувати незалежно одна від одної. Вони лише взаємопов'язані в межах цивільного обороту своїм спільним призначенням.

Слід зазначити, що Німецьке цивільне Уложення взагалі не вказує на категорію нерухомої речі. В § 94 «*Существенные составные части земельного участка*» відносить до останнього речі міцно з'єднанні з землею, зокрема, споруди, а також продукти земельної ділянки, поки вони пов'язані з землею. До складових частин споруди відносяться речі, які були використані для її будівництва [15, с. 17].

Розглядаючи ознаку «фізична фіксованість речі у просторі та неможливість переміщення без знецінення або зміни призначення» не можна не приділити увагу питанню *підземних об'єктів*. Оскільки ЦК України в ст. 181 при визначення нерухомої речі вказує лише про *наземні об'єкти*: «нерухомою річчю є земельні ділянки, а також *об'єкти, розташовані на земельній ділянці...*». Як бачимо ЦК України нічого не говорить про об'єкти, які розташовані під землею - підземні об'єкти.

Хоча заперечувати існування підземних фізично нерухомих речей на сьогодні важко. Дуже розповсюдженим є зараз, особливо у великих містах будівництво підземних багатоповерхових магазинів, автомобільних паркінгів тощо. Постає питання: що це за об'єкти та який їх правовий режим, а також таких об'єктів наприклад, як підземні пішохідні переходи, залізничні та автомобільні тунелі, газосховища? Чи є вони дійсно нерухомими? А відповідь однозначна, що так! Основна відмінність їх полягає у тому, що вони на відміну від загального сформованого уявлення про нерухомі речі та закріпленого поняття в ЦК України є об'єктами які фізично знаходяться (існують) не на поверхні земельної ділянки, а під землею. І ймовірність та оціночність ознаки для підземних нерухомих речей такої як «переміщення є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення» втрачає в повній мірі своє дискусійне значення. Оскільки уявити переміщення автомобільного тунелю, підземного переходу є неможливим.

В даному разі в законодавстві України повинно знайти своє відображення правове регулювання нерухомих підземних об'єктів. Це повинно проявитися у внесенні змін до вже чинного законодавства, зокрема, ст. 181 ЦК України та інших законів, які надають визначення нерухомої речі, зокрема ст. 1 Закону України «Про іпотеку» (а саме у визначення дефініції – нерухомої речі) та прийняття спеціальних законів, які б врегулювали дане питання. Прикладом, цього може бути законодавство Білорусії: Приказ Міністерства жилищно-комунального господарства Республіки Беларусь от 30 декабря 1994 года № 194 Об утверждении нормативных документов государственного кадастра подземного недвижимого имущества Республики Беларусь [16]. Вказаним Наказом затверджено Положення о Государственном кадастре подземного недвижимого имущества Республики Беларусь та Положення о государственной регистрации подземного недвижимого имущества в Республике Беларусь. Вказані два Положення визначають, які об'єкти цивільних прав відносяться до підземних нерухомих речей та порядок створення, ведення Державного кадастру підземних нерухомих об'єктів.

Класифікація речей на рухомі та нерухомі, а відповідно і дефініція нерухомої речі в ст. 181 ЦК України *заснована виключно на фізичних властивостях самих об'єктів*. Ще В.Б. Єльяшевич на початку ХХ ст. зазначав, що наша практика вслід за більш старою західноєвропейською та російською теорією бачила загальний критерій для розмежування рухомих і нерухомих речей виходячи з етимології слова, у здатності предмета до переміщення без пошкодження [13, с. 19].

Втім, в літературі відзначалося, що ознака неможливості переміщення об'єкта нерухомості без його знецінення та зміни призначення має *оціночний характер* [17, с. 91; 14, с. 181]. Ще дореволюційні цивілісти вказували, що рівень розвитку техніки дає можливість переміщувати споруди в просторі не завдаючи їм шкоди [12, с. 69]. Вказане свідчить, що спроба прив'язати поняття «нерухома річ» до фізичного розуміння нерухомої є не

достатньо виправданим та завдає певної шкоди. Оскільки, на жаль, сьогодні критерії, які вказує законодавець для відмежування нерухомих речей від інших об'єктів розташованих на земельній ділянці є недостатньо ефективним та не відображає реальну правову дійсність, а його застосування є вкрай неоднозначним.

В той же час, якщо проаналізувати абз. 2 ч. 1 ст. 181 ЦК України та порівняти його з абз. 1 ч.1 тієї ж статті (з дефініцією нерухомої речі), то можна зробити висновок, що абз. 2 надає можливість віднести все що завгодно до нерухомих речей (лише необхідна державна реєстрація в реєстрі прав на нерухомі речі). В свій час Д. І. Мейєр, який писав про те, що немає необхідності в тому щоб «юридичний поділ майна на нерухоме та рухоме співпадало з фізичною нерухомістю або рухомістю речей: в сфері права цей поділ майна має те значення, що одні визначення пов'язуються з майном нерухомим, другі – з майном рухомим; але чи дійсно майно, що визнається за законом нерухомим, нерухоме за своєю природою, або воно рухоме – це все одно; і навіть якщо, наприклад, законодавець знайде потрібним будь-яке визначення, що пов'язане з нерухомим майном поширити і на майно рухоме, то визначення це буде застосовуватися і до рухомого майна, і навпаки»[18, с. 96].

Тому не можна не визнати, що поняття нерухомої речі формується не лише за її фізичними, але і юридичними властивостями та в повній мірі залежить від уявлень законодавця. Але слід наголосити, що фізичні властивості самої речі, а саме «зв'язок з землею», свого значення не втрачає при визначенні ознак нерухомої речі. Абз. 2 ч. 1 ст. 181 ЦК України слід розглядати як певне *виключення із загального правила про поняття нерухома річ, ніж як саме правило.*

На мій погляд, можна вважати, що найбільш правильним на шляху визначення категорії «нерухома річ» в цивільному праві є її *подвійних характер – матеріально-юридична природа.* Правильно відзначає В. Б. Ісаков, що певні категорії в праві можуть плідно вивчатися тільки в

тому випадку, якщо вони розуміються в єдності матеріального та юридичного моментів. Саме в цьому знаходить своє вираження один із найважливіших методологічних принципів юридичної науки – нерозривний аналіз юридичної форми та матеріального змісту суспільних відносин [19, с. 7-8].

Під матеріальним (фактичним) змістом поняття нерухомої речі слід розуміти, що нерухомою річчю є предмет матеріального світу, який має певні ознаки (габарити, вагу, колір тощо), безпосередньо пов'язаний з землею, переміщення якого у просторі не є вільним і пов'язане з певними труднощами.

Юридичне зміст (аспект) нерухомості буде іншим. Основна увага в ньому має приділятися не фізичним властивостям речі (можливість або неможливість переміщення у просторі), а особливостям статичності та динаміки речей, як об'єктів відповідних правовідносин. Хоча юридичне поняття «нерухомість» має свій «прообраз» в матеріальному світі (будинки, земля тощо), воно наповнене власним змістом. З урахуванням цього можна вважати, що в *юридичному розумінні нерухома річ* – це об'єкт, який має спеціальний правовий режим. Як правильно зазначає в данному разі Є. А. Суханов, що саме правовим режимом (а не своїми фізичними властивостями) відрізняються один від одного різноманітні об'єкти цивільного обороту, і саме ця їх сторона має значення для цивільного права [20, с. 405-406].

При розгляді питання юридичного змісту поняття нерухомої речі, слід наголосити на *«юридичному характері»* нерухомої речі, що проявляється закріпленням в законодавстві спеціальної системи засобів, спрямованих на реєстрацію нерухомості та фіксацію юридичного переміщення нерухомих речей (тобто, *державній реєстрації прав на нерухомі речі*).

Саме виділення вказаного правового засобу як «юридичний характер» в літературі відзначається як *третьою ознакою* нерухомої речі. Слід в даному разі зазначити, що в законодавстві використовується термін державна реєстрація

в декількох значеннях: 1) державна реєстрація об'єктів, яка має «технічний» (обліковий) характер; 2) державна реєстрація прав на об'єкти. Саме навколо державної реєстрації прав на нерухомість і виникає основне питання. Чи дійсно можна відносити державну реєстрацію до ознаки, яка характеризує певний об'єкт як нерухому річ?

В літературі з приводу цього склалося дві прямо протилежні позиції. На думку одних авторів Є. А. Суханов [20, с. 403-407], О. М. Козир, В. І. Сенчищев [21, с. 118] та інші, які підтримують наявність вказаної ознаки для нерухомої речі. Згідно з їхньою позицією нерухомістю визнається не будь-яке майно, яке міцно пов'язане з земельною ділянкою, а лише те, права на яке зареєстровані.

Іншої точки зору дотримуються такі автори, як (В. В. Вітрянський [22, с. 238-242], Є. Ю. Петров [23, с. 183], С. А. Степанов [24, с. 29], С. Грішаєв [5, с. 107] та інші) державна реєстрація прав на нерухомість розглядається тільки як наслідок об'єктивно належних об'єктам властивостей закріплених законодавством. Оскільки державна реєстрація є юридичним фактом закріплення спеціального правового режиму на об'єкт (нерухому річ), який вже як такий фізично існує і сам об'єкт (нерухома річ) від факту державної реєстрації нерухомим не стає. Сам же об'єкт фізично залишається в дійсності нерухомою річчю.

При віднесенні «юридичного характеру» нерухомої речі – державна реєстрація прав до ознаки нерухомої речі, слід звернути увагу та здійснити співвідношення таких понять які можна визначити виходячи зі ст. 181 ЦК України: *річ є нерухомою і поширюється правовий режим нерухомості на річ*. В цьому аспекті необхідно проаналізувати ч. 1 ст. 181 ЦК України в якій виділено два види об'єктів, які можна відносити до нерухомих речей:

1) речі, які є нерухомими *за своєю природою* (абз. 1 ч. 1) – земельні ділянки та розташовані на них об'єкти, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни їх призначення.

2) речі, які визначаються нерухомими **в силу закону** (абз. 2 ч. 1) тобто, такі об'єкти які за своїми властивостями є рухомими і не пов'язані з земельною ділянкою, але в силу прямої вказівки закону на них поширюється режим нерухокої речі (повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти тощо).

Виходячи з точки зору запропонованої матеріально-правової природи розуміння нерухокої речі, перший вид (за своєю природою) формує матеріальний аспект, другий (в силу закону) – юридичний аспект поняття нерухокої речі.

Виділення першого виду нерухомих речей (речі, які є нерухомими за своєю природою) має за мету встановлення фізичних якостей речей та головної ознаки, що характеризує нерухому річ – безпосередній зв'язок об'єкта з землею переміщення якого неможливе без його знецінення та зміни його призначення. Вказане надає можливість зрозуміти, які основні види об'єктів належать до нерухомих речей.

В свою чергу другий вид (нерухомі в силу закону) за своїми фізичними властивостями є рухомими (тобто, можуть відносно вільно переміщатися у просторі і не пов'язанні фізично з землею), але в силу норми закону їх цивільний оборот здійснюється за правилами, які притаманні для нерухомих речей. Тобто встановлення на рухому річ спеціального правового режиму який притаманний для нерухомих речей. Сам об'єкт від факту його державної реєстрації змінює свої виключно юридичні, а не фізичні властивості.

Отже, при розгляді категорії нерухома річ в широкому розумінні з точки зору запропонованої матеріально-юридичної природи, то державна реєстрація, як правовий засіб формування правового режиму нерухокої речі є складовою юридичного змісту (аспекту) поняття нерухокої речі. Якщо ж поняття нерухокої речі розглядати виключно з позиції фізичних властивостей речі, то державна реєстрація прав на нерухомі речі не є ознакою останніх.

Зокрема, для речей на, які відповідно до абз. 2 ч. 1 ст. 181 ЦК України поширено правовий режим нерухомості, то державна реєстрація прав на об'єкт є **обов'язковою та єдиною визначальною** ознакою, шляхом введення правової фікції, яка робить їх тільки *юридично* нерухомими з метою здійснення їх ефективного цивільного обороту, лише для тих речей, які за своїми фізичними властивостями є рухомими, тобто як визначає правова доктрина «нерухомі в силу закону». Справедливо в даному разі вказує М. І. Брагінський, що державна реєстрація – це та ознака «дякуючи якій на відповідні види рухомих речей розповсюджується в певних межах встановлений для нерухомості правовий режим» [8, с. 139]. **З точки зору матеріально-юридичної природи**, вказані речі на, які поширено правовий режим нерухомої речі і, які відповідно позбавлені матеріального змісту, можуть розглядатися як **«квазінерухомість»**.

Якщо відійти від старих традицій, що покладені в основу конструювання ст.181 ЦК України (фізичний (матеріальний) аспект) і поглянути на поділ речей на рухомі та нерухомі з сучасних позицій запропонованої матеріально-юридичної природи їх розуміння, то можна запропонувати наступну редакцію ст. 181 ЦК України.

Стаття 181. Нерухомі та рухомі речі

1. До **нерухомих речей** (нерухомого майна) належать земельні ділянки, а також об'єкти розташовані на та під нею, переміщення яких є неможливим без їхнього знецінення та зміни призначення.

Щодо нерухомих речей встановлюється спеціальний правовий режим (порядок набуття, володіння, користування та відчуження, а також державної реєстрації об'єктів та прав на них).

2. До **квазінерухомих речей** належать повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти та інші рухомі речі, права на які підлягають державній реєстрації.

3. **Рухомими речами** є речі, які можна вільно переміщувати у просторі.

Список використаних джерел:

1. **Цивільний кодекс України** [Текст] : Закон України від 16.01.2003 р. № 435-IV// Відом. Верхов. Ради України. – 2003. – №№ 40-44. – ст. 356.
2. **Орлова, М.** Недвижимое имущество и ипотека [Текст] / М. Орлова // Российская юстиция. – 1998. – № 11. – С.10-12.
3. **Скворцов, О.Ю.** Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте [Текст] / О.Ю. Скворцов. – М.: Волтерс Клувер, 2006. – 368 с.
4. **Виноградов, П.М.** Правовое регулирование природной и рукотворной недвижимости [Текст] : автор. дис. ...канд. юрид. наук : 12.00.03 / Виноградов Павел Николаевич ; Московский государственный университет Правительства Москвы. – М.: [б.в.], 2008. – 27 с.
5. **Гришаев, С.** Понятие и виды недвижимого имущества [Текст] / С. Гришаев // Хозяйство и право. – 2006. – № 12. – С. 102-108
6. **Лапач, В.А.** Система объектов гражданских прав : Теория и судебная практика [Текст] / В.А. Лапач. – СПб.: Юридический центр Пресс, 2002. – 544 с.
7. **Чубуков, Г.В.** Земельная недвижимость как правовая категория [Текст] / Г.В. Чубуков // Экологическое право. – 2002. – № 3. – С. 52-53.
8. **Скворцов, О.Ю.** Понятие недвижимости в гражданском праве [Текст] / О.Ю. Скворцов // Известия Высших учебных заведений. Правоведение. – 2002. – № 4. – С. 131 -140.
9. **Шершеневич, Г.Ф.** Учебник русского гражданского права [Текст] / Г.Ф. Шершеневич. – 6-е изд. – СПб.: Изд. Бр. Башмаковых, 1907. – 815 с.
10. **Чубуков, Г.В.** Земельная недвижимость в системе русского права [Текст] / Г.В. Чубуков // Государство и право. – 1995. – № 9. – С. 42-51.
11. **Римское частное право** [Текст]: Учебник / Под. ред. проф. И.Б. Новицкого и проф. И.С. Перетерского. – М.: ИД «Юриспруденция», 2008. – 464 с.
12. **Синайский, В.И.** Русское гражданское право. Общая часть. Вещное право. Авторское право [Текст] / В.И. Синайский. – 2-е изд. – К.: Типо-Литогр. «Прогресс», 1917. – 258 с.
13. **Ельяшевич, В.Б.** Избранные труды о юридических лицах, объектах гражданских правоотношений и организации их оборота [Текст] / В.Б. Ельяшевич. – В 2 т. Т. 2. – М.: Статут, 2007. – 459 с.
14. **Эннекцерус, Л.** Курс германского гражданского права. Введение и общая часть. [Текст] / Л. Эннекцерус. – Том 1. Полутом 2. – Пер. с нем. / Под. ред. Генкин Д.М.. – М.: Изд-во иностр. лит., 1950. – 438 с..
15. **Гражданское уложение Германии** [Текст]: ввод. закон к Гражд. Уложению; пер. с нем. / [В. Бергман. введ., сост.]; науч. редакторы – А.Л. Маковский [и др.]. 2-е изд., доп.. – М.: Волтерс Клувер, 2006. – 816 с.
16. **Приказ Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Беларусь от 30 декабря 1994 года № 194** Об утверждении нормативных документов государственного кадастра подземного недвижимого имущества Республики Беларусь
17. **Сыродоев, Н.А.** Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество [Текст] / Н.А. Сыродоев // Государство и право. – 1998. – № 8. – С. 90–97.
18. **Мейер, Д. И.** Русское гражданское право [Текст] / Д.И. Мейер. – Монография. – 10-е изд. / Под. ред. Вицын А. – Петроград : Склад изд. В Юрид. книж. Маг. Н.К. Мартынова, 1914. – 640+42 с.
19. **Исаков, В.Б.** Фактический состав в механизме правового регулирования [Текст] / В.Б. Исаков. – Саратов : Изд-во Саратов. ун-та, 1980. – 128 с.
20. **Гражданское право** [Текст] : В 4 т. Том I. Общая часть: Учебник / Отв. ред. проф. Е.А. Суханов. – 3-е изд., перераб и доп. – М.: Волтерс Клувер, 2007. – 720 с.

21. **Сенчицев, В.И.** Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним. // Журнал российского права. – 1999. – № 12.
22. **Витрянский, В.В.** Договор купли-продажи и его отдельные виды [Текст] / В.В. Витрянский. – М.: Статут, 1999. – 284 с.
23. **Петров, Е.Ю.** Понятие, признаки и виды недвижимости [Текст] / Цивилистические записки: Межвузовский сборник научных трудов. – М.: «Статут». – Екатеринбург: Институт частного права, 2002. – Вып. 2. – С. 179-202.
24. **Степанов, С.А.** Недвижимое имущество в гражданском праве [Текст] / С.А. Степанов. – М.: Статут, 2004. – 223 с.