

ПОНЯТИЕ И ПРАВОВАЯ ПРИРОДА НЕДВИЖИМОСТИ КАК ОБЪЕКТА ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВЫХ СДЕЛОК

А.А. Мейманбаев, аспирант

Институт государства и права Национальной академии наук Кыргызской Республики
(Кыргызстан, г. Бишкек)

DOI:10.24412/2500-1000-2026-6-2-305-309

Аннотация. В статье исследуются теоретические и нормативно-правовые основы понимания недвижимости как объекта гражданских прав в законодательстве Кыргызской Республики. Анализируются признаки недвижимого имущества, закрепленные в Гражданском кодексе Кыргызской Республики и Законе КР «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Особое внимание уделяется правовой природе недвижимости как особого объекта гражданско-правовых сделок, обладающего специфическим правовым режимом, обусловленным его физической неподвижностью, экономической значимостью и необходимостью государственной регистрации прав. Обосновывается, что недвижимость занимает особое место в системе объектов гражданских прав, сочетая частноправовые и публично-правовые элементы регулирования. Формулируются выводы о необходимости дальнейшего совершенствования законодательства Кыргызской Республики в части унификации понятийного аппарата и повышения правовой определенности оборота недвижимого имущества.

Ключевые слова: недвижимость; недвижимое имущество; гражданское право; сделки; государственная регистрация; право собственности; гражданский оборот.

Недвижимость является одной из ключевых категорий гражданского права, оказывающей существенное влияние на экономические и социальные отношения в государстве. В условиях рыночной экономики Кыргызской Республики недвижимое имущество выступает не только объектом владения и пользования, но и важнейшим инструментом инвестиционной деятельности, залогового обеспечения и гражданско-правового оборота.

Правовое регулирование недвижимости в Кыргызской Республике основано на сочетании норм гражданского законодательства и специального регистрационного режима, установленного Законом КР «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 22 декабря 1998 года №153.

В соответствии со статьей 24 Гражданского кодекса Кыргызской Республики к недвижимым вещам относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты, а также объекты, которые прочно связаны с землей. Речь идет о таких вещах, перемещение которых невозможно без ущерба их назначению. К этой категории законодатель прямо относит леса, многолетние насаждения, здания и сооружения.

Само определение показывает, что законодатель исходит из сочетания двух подходов природно-физического и юридико-оценочного. Недвижимость связана с землей материально, через ее естественную неподвижность и решающее значение имеет не сама неподвижность, а то, сохранится ли назначение вещи при ее перемещении.

Отдельного внимания заслуживает то, что перечень недвижимых вещей не является закрытым. Закон допускает возможность отнесения к недвижимости и иных объектов, если это прямо предусмотрено законодательством. Такой подход нельзя считать случайным, он позволяет правовой системе реагировать на изменения в экономике и появление объектов, которые по своей значимости требуют особого режима регулирования.

В практическом плане это положение важно тем, что не ограничивает оборот только традиционными видами недвижимости. В отдельных случаях законодатель может придать статус недвижимости объектам, которые изначально не обладают признаками прочной связи с землей, но нуждаются в особом правовом режиме из-за своей экономической или социальной роли.

Гражданский кодекс Кыргызской Республики закрепляет базовое, но достаточно гибкое понимание недвижимости, где ключевым остается не формальный перечень объектов, а их правовая и функциональная характеристика. Законодатель допускает возможность отнесения к недвижимости иных объектов, прямо не связанных с землей, если это предусмотрено законом и использует смешанный критерий определения недвижимости:

- физический (прочная связь с землей);
- функциональный (невозможность перемещения без ущерба);
- нормативный (отнесение законом).

Признаки недвижимости как объекта гражданских прав формируются на основе анализа норм законодательства и сложившихся в доктрине подходов к пониманию правового режима недвижимого имущества. Их совокупность позволяет выделить особенности, отличающие недвижимость от иных объектов гражданского оборота и обосновывающие необходимость специального правового регулирования.

Прежде всего, базовым признаком недвижимости выступает ее прочная связь с земельным участком. Речь идет не только о физической привязке объекта к земле, но и о его функциональной и правовой зависимости от нее. Здания, сооружения и иные объекты рассматриваются как недвижимые именно потому, что они не существуют в отрыве от конкретного земельного участка и утрачивают свою целостность или назначение при попытке их перемещения. В этом смысле земля выступает естественной основой существования недвижимости, а сама связь с ней приобретает определяющее значение для квалификации объекта.

С указанным признаком тесно связано и другое важное свойство, невозможность перемещения объекта без несоразмерного ущерба его назначению. Этот критерий носит оценочный характер и требует учета конкретных технических и конструктивных особенностей объекта. Важно не просто физическое перемещение как таковое, а сохранение функционального назначения вещи после такого перемещения. Если при перемещении объект утрачивает свои свойства либо требует фактически создания нового объекта, он утрачивает признаки недвижимого имущества и должен рассматриваться как недвижимость.

Следующим существенным признаком является индивидуальная определенность объекта недвижимости. Каждый объект в обороте обладает уникальными характеристиками, позволяющими выделить его среди иных вещей. К таким характеристикам относятся местоположение, кадастровый номер, площадь, техническое состояние и иные данные, фиксируемые в государственных реестрах. Именно индивидуализация обеспечивает возможность надлежащего правового регулирования сделок с недвижимостью и исключает неопределенность в гражданском обороте.

Особое место занимает государственная регистрация прав на недвижимое имущество. В соответствии с Законом Кыргызской Республики №153 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» государственная регистрация представляет собой юридически значимый акт, посредством которого государство признает и подтверждает возникновение, переход, ограничение или прекращение прав на недвижимость. Значение данного института заключается в том, что без государственной регистрации права на недвижимое имущество не приобретают юридической силы в отношении третьих лиц, что обеспечивает публичность и устойчивость гражданского оборота.

И конечно же недвижимость характеризуется повышенной правовой и социальной значимостью. Ее особое положение обусловлено тем, что она является основой жилищных прав граждан, материальной базой предпринимательской деятельности и важным элементом инвестиционной системы. Именно через недвижимость реализуются ключевые экономические интересы участников гражданского оборота, что объясняет необходимость усиленного правового регулирования и повышенных требований к оформлению прав. Совокупность указанных признаков позволяет рассматривать недвижимость не просто как разновидность имущества, а как особый объект гражданских прав, обладающий устойчивым правовым режимом и значительным социально-экономическим значением.

Правовая природа недвижимости как объекта гражданско-правовых сделок раскрывается через ее положение в системе правового регулирования и характер тех отношений, в которых она участвует. В данном случае речь

идет не об обычном имущественном объекте, а о категории, которая одновременно включена в сферу частноправового оборота и находится под воздействием публично-правовых механизмов.

С одной стороны, недвижимость выступает полноценным объектом гражданско-правовых сделок. Она свободно отчуждается и переходит от одного лица к другому на основании договоров купли-продажи, дарения, мены, может передаваться в пользование по договорам аренды, а также использоваться в качестве обеспечения обязательств, прежде всего в ипотечных отношениях. В этом аспекте недвижимость подчиняется общим принципам гражданского права, равенству сторон, свободе договора и имущественной самостоятельности участников оборота.

Однако указанная свобода оборота не носит абсолютного характера. Уже на уровне совершения сделок с недвижимостью проявляется вмешательство публично-правовых механизмов регулирования. К ним относятся государственная регистрация прав, кадастровый учет объектов недвижимости, а также деятельность уполномоченных государственных органов, обеспечивающих контроль за законностью возникновения и перехода прав.

Именно наличие этих элементов позволяет говорить о двойственной природе недвижимости. Она не ограничивается исключительно сферой частного интереса, поскольку затрагивает вопросы правовой определенности, публичной достоверности и стабильности имущественного оборота в целом. В связи с этим недвижимость занимает особое место в системе объектов гражданских прав, объединяя в себе как частноправовые, так и публично-правовые начала регулирования.

Частноправовой элемент проявляется прежде всего в существовании вещных и обязательственных прав на недвижимость, а также в возможности свободного распоряжения ею в рамках гражданского оборота. Публично-правовой элемент выражается в обязательности государственной регистрации, учета и контроля, без которых невозможно признание и защита прав на недвижимое имущество.

Ключевую роль в обеспечении устойчивости данного правового режима играет государственная регистрация прав. Она выполняет не формальную, а юридически значимую

функцию, поскольку именно с ее моментом связывается признание государством возникновения, перехода или прекращения прав на недвижимость. Тем самым регистрация обеспечивает публичную достоверность сведений о правовом статусе объекта и выступает гарантией стабильности гражданского оборота.

Особенность сделок с недвижимостью заключается в необходимости соблюдения установленной законом формы и обязательной государственной регистрации перехода прав. Так, переход права собственности по договору купли-продажи недвижимости считается совершенным только с момента государственной регистрации. Это положение обеспечивает стабильность гражданского оборота и защиту добросовестных участников правоотношений.

Особенности правового режима недвижимости в Кыргызской Республике во многом определяются тем, что государство рассматривает недвижимое имущество как объект повышенной правовой значимости, требующий особого порядка учета, фиксации и защиты прав. В отличие от движимого имущества, здесь ключевую роль играет не только сам факт владения или пользования, но и его юридическое оформление в установленной государственной системе.

Прежде всего, следует отметить, что в Кыргызской Республике сохраняется единая система государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Регистрация осуществляется уполномоченными государственными органами через территориальные подразделения, при этом учет прав и объектов недвижимости ведется в рамках Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество. Такой подход обеспечивает единообразие регистрационных процедур на всей территории страны, а также централизованный учет и хранение сведений о правах на недвижимость.

В настоящее время система продолжает развиваться в направлении цифровизации и повышения доступности государственных услуг. Внедряются электронные сервисы, упрощающие подачу заявлений и получение информации, что повышает оперативность регистрации и прозрачность учета. В целом действующая модель обеспечивает правовую определенность, защиту имущественных прав граждан и стабильность оборота недвижимости.

Важным элементом правового режима выступает презумпция достоверности государственной регистрации. Это означает, что зарегистрированные сведения о правах на недвижимое имущество считаются достоверными для всех участников гражданского оборота. Иными словами, лицо не может ссылаться на незнание зарегистрированных прав, поскольку сама регистрационная система предполагает открытость и доступность соответствующей информации. Данный подход закреплён в законодательстве и направлен на обеспечение правовой определенности и защиту добросовестных участников оборота.

Следующей характерной особенностью является приоритет зарегистрированных прав. В случае конкуренции прав на один и тот же объект недвижимости преимущество как правило, имеет то право, которое было зарегистрировано ранее. Такой подход обеспечивает предсказуемость правовых последствий и исключает произвольное изменение правового статуса имущества. Это особенно важно в условиях активного гражданского оборота, где возможны ситуации одновременного предъявления прав на один объект разными лицами.

Наконец, существенное значение имеет принцип публичности сведений о недвижимости. Информация о зарегистрированных правах является открытой и доступной, что позволяет любому заинтересованному лицу получить необходимые данные об объекте. Публичность регистрационной системы выполняет защитную функцию, поскольку снижает риски недобросовестного поведения и способствует прозрачности сделок с недвижимостью. В результате участники гражданского оборота могут заранее оценить правовой статус объекта и принять обоснованное решение.

В совокупности указанные особенности формируют устойчивый и достаточно жестко структурированный правовой режим недвижимости в Кыргызской Республике, ориентированный на обеспечение стабильности имущественного оборота и защиту прав его участников.

Проблемы правового регулирования недвижимости в Кыргызской Республике сохраняются, несмотря на наличие достаточно развитой нормативной базы и сформированной системы государственной регистрации. Эти проблемы носят не формальный, а практический

характер и проявляются в процессе применения законодательства, особенно при совершении сделок и разрешении имущественных споров. Одной из ключевых проблем является отсутствие единообразного подхода к определению отдельных объектов недвижимости. Несмотря на закрепление базового понятия в Гражданском кодексе, на практике возникают ситуации, когда квалификация конкретного объекта вызывает затруднения. Это касается, в частности, объектов, обладающих признаками как движимого, так и недвижимого имущества, либо объектов, созданных с использованием современных строительных и технологических решений. В результате в правоприменительной практике формируются различные подходы к их юридической оценке, что снижает уровень правовой определенности.

Серьезное значение имеет и недостаточная согласованность норм гражданского и земельного законодательства. Земельные отношения и имущественные отношения, связанные с недвижимостью, тесно переплетены, однако регулирование этих сфер не всегда является системно согласованным. В отдельных случаях это приводит к коллизиям норм, особенно при оформлении прав на земельные участки и расположенные на них объекты недвижимости. Подобные несоответствия усложняют правоприменение и создают дополнительные риски для участников гражданского оборота.

Отдельного внимания заслуживают сложности, возникающие в судебной практике при рассмотрении споров о праве собственности на недвижимое имущество. Такие споры, как правило, связаны с недостаточной доказанностью правовых оснований владения, ошибками в регистрационных данных либо конфликтом между фактическим и зарегистрированным правом. Судебные органы в таких ситуациях вынуждены искать баланс между формальной регистрацией и фактическими обстоятельствами, что не всегда приводит к единообразным решениям.

Кроме того, актуальной остается проблема недостаточной цифровизации регистрационных процедур. Несмотря на развитие электронных сервисов, отдельные этапы регистрации прав на недвижимость все еще требуют значительного объема бумажного документооборота и личного участия заявителей. Это увеличивает сроки оформления прав,

повышает административную нагрузку и создает дополнительные риски технических ошибок.

В заключение следует отметить, что недвижимость как объект гражданско-правовых сделок представляет собой особую категорию имущества, обладающую сложной правовой природой. Она сочетает в себе признаки

физической неподвижности, значительной экономической ценности и особого публично-правового режима. Рассмотренные в работе вопросы позволяют сделать вывод о том, что эффективное регулирование отношений в сфере недвижимости имеет важное значение для обеспечения стабильности гражданского оборота и защиты прав его участников.

Библиографический список

1. Гражданский кодекс Кыргызской Республики (часть I) от 8 мая 1996 года № 15.
2. Закон Кыргызской Республики «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 22 декабря 1998 года № 153.
3. Кандров М.И., Шелестюков В.Н. Недвижимое имущество как объект гражданских прав // Молодой ученый. – 2020. – № 19 (309). – С. 299-301.
4. Киселева Т.В. Гражданско-правовое регулирование недвижимости: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – Москва, 2007.
5. Лукьянцев А.А., Рубеко Г.Л. Право собственности на недвижимость: проблемы теории и практики // Феномен права и законодательство: стратегии и методы познания. – 2023. – Т. 2. № 4. – С. 52-58.
6. Старостина Е.С. Проблемы определения критериев отнесения вещи к недвижимости // Контекстус. – 2021. – № 9. – С. 34-42.
7. Федорова И.А., Катогарова А.И. Особенности государственной регистрации прав на объекты недвижимости // Экономика. Право. Общество. – 2016. – № 4. – С. 61-65.
8. Фудашкин В. А. Объекты незавершенного строительства как недвижимое имущество // Вестник КРСУ. – 2015. – Т. 15. № 2.
9. Щеголева А.В. Правовой режим недвижимости как объекта гражданских прав: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – Волгоград, 2006.

THE CONCEPT AND LEGAL NATURE OF REAL ESTATE AS AN OBJECT OF CIVIL LAW TRANSACTIONS

A.A. Meymanbaev, *Postgraduate Student*

Institute of State and Law of the National Academy of Sciences of the Kyrgyz Republic (Kyrgyzstan, Bishkek)

Abstract. *This article examines the theoretical and legal foundations of real estate as an object of civil rights in the legislation of the Kyrgyz Republic. It analyzes the characteristics of immovable property as defined in the Civil Code of the Kyrgyz Republic and the Law “On State Registration of Rights to Immovable Property and Transactions Therewith”. Special attention is paid to the legal nature of real estate as a specific object of civil transactions characterized by a special legal regime determined by physical immobility, economic importance, and mandatory state registration of rights. The study substantiates that real estate occupies a special place in the system of civil law objects, combining private and public legal elements of regulation. The author concludes that further improvement of Kyrgyz legislation is necessary, particularly in terms of unifying legal terminology and increasing legal certainty in real estate transactions.*

Keywords: *real estate; immovable property; civil law; transactions; state registration; ownership right; civil turnover.*