

**МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ  
АЗЕРБАЙДЖАНСКОЙ РЕСПУБЛИКИ  
БАКИНСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УНИВЕРСИТЕТ**

*На правах рукописи*

**ФАРИЗ ФИКРЕТ оглы МАМЕДОВ**

**ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И ПРАКТИЧЕСКИЕ АСПЕКТЫ  
ПРАВОВОГО РЕЖИМА ОБЪЕКТОВ ПРАВА  
СОБСТВЕННОСТИ**

Специальность 5608.01 – Гражданское право;  
предпринимательское право; семейное право;  
международное частное право

**АВТОРЕФЕРАТ**

диссертации, представленной на соискание  
учёной степени доктора философии по праву

**БАКУ - 2014**

Диссертационная работа выполнена, обсуждена и рекомендована к защите на кафедре «Гражданское право» Бакинского Государственного Университета

**Научные руководители:** доктор юридических наук,  
профессор **А.А.Мережко**

доктор философии по праву,  
доцент **И.Б.Ахмедов**

**Официальные оппоненты:** доктор юридических наук  
**М. А. Мовсумов**

доктор философии по праву,  
доцент **Б.Г. Асадов**

**Ведущая организация:** Конституционный Суд  
Азербайджанской Республики

Защита диссертационной работы состоится «02» «07»  
2014 г. в «    » часов на заседании Диссертационного Совета  
В/FD.02.013 при Бакинском Государственном Университете.

Адрес: AZ-1148, город Баку, ул. З.Халилова 23, Бакинский Го-  
сударственный Университет, 1 учебный корпус, аудитория 901.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке Бакинского  
Государственного Университета.

Автореферат разослан «    » «    » 2014 года.

**Ученый секретарь**  
Диссертационного Совета  
В/FD. 02.013 доктор философии по праву

**А.Г. Мамедов**

## ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

**Актуальность исследования.** Право собственности – одна из безусловно необходимых предпосылок формирования и развития рыночных отношений. В этом заключается особая роль, которую правоотношения собственности играли и всегда будут играть в эпоху рыночного хозяйства. Эта эпоха, как известно, начала свое стремительное развитие с Великой французской революцией XVIII века, лозунгом которой было «Свобода, равенство и братство!». А Наполеон Бонапарт, фактически подавивший эту революцию, провозгласил другой лозунг: «Свобода, равенство, собственность!». История показала, что этот лозунг стал более прагматичным, поскольку собственность является более влиятельным фактором человеческой природы, чем братство.

В то же время неправильно считать собственность исключительно материальной категорией, то есть богатством, сокровищем либо состоянием. На самом деле, собственность – это продолжение человека в имуществе. Это фактор пространственного и качественного освоения человеком внешнего мира. Мировая история показывает, что наиболее цивилизованными являются те общества, где имеются устойчивые, четкие и справедливые правовые нормы, регулирующие собственнические отношения, и где право собственности строго защищается. Именно в таких обществах неукоснительно соблюдаются права человека, первичным из которых многие считают право собственности.

Азербайджанская Республика (далее – АР) уже более 20 лет является независимым государством. Укрепление государственной независимости шло параллельно с внедрением рыночных экономических отношений, в особенности института права собственности. Как известно, в Советском Союзе не только не признавалось право частной собственности, но и не придавалось значения отличиям правового режима разных объектов права собственности, в том числе движимого и недвижимого имущества. Между тем, совершенство института права собственности зависит, прежде всего, от того, насколько правовая система четко регламентирует правовой режим разных видов имущества.

За прошедшие 20 лет в АР прочно укрепился институт частной собственности. Одним из важнейших факторов этого стала масштабная приватизация государственных активов. При этом, однако, вопросу отличий разных объектов права собственности придавалось мало внимания. И чем шире становится круг объектов, находящихся в частной собственности, тем отчетливее проявляется необходимость в бо-

лее четком и современном регулировании правового режима различных объектов права собственности. Именно этим обусловлен интерес к проблемам правового режима объектов права собственности. Обобщенно эти проблемы можно разделить на три группы.

Первая группа проблем связана с определением понятия права собственности вообще. Эти проблемы вытекают из законодательного определения права собственности как комплекса трех правомочий: владения, пользования и распоряжения. Вторая группа проблем связана с определением круга объектов права собственности. Эти проблемы проистекают в первую очередь из вопроса отнесения к объектам права собственности нематериальных имущественных благ. Наконец, третья группа проблем связана с конкретными элементами правового режима разных объектов права собственности. Эти проблемы носят различный характер, что продиктовано природой объектов права собственности. Все это свидетельствует о необходимости подробного и всестороннего изучения теории и законодательства АР, регулирующего правовой режим объектов права собственности, а также практики его применения.

**Степень разработанности темы исследования.** В отечественной юридической науке отсутствует комплексное исследование правового режима объектов права собственности. Поэтому, поскольку наиболее близкой к правовой системе АР является правовая система Российской Федерации, в настоящей диссертации особое значение уделено трудам российских ученых. В то же время мы рассматривали взгляды европейских исследователей. Среди авторов наиболее известных работ по теме следует отметить следующих: Алексеев В.А., Алексеев С.С., Батлер У.Э., Белов В.А., Брагинский М.И., Василевская Л.Ю., Витрянский В.В., Гаджиев Г.А., Галов В.В., Генкин Д.М., Глинщикова Т.В., Гонгало Б.М., Грибанов А.В., Гришаев С.П., Губарева А.В., Дмитриев А.В., Довлатова Е.В., Емельянова Е.А., Жариков Ю.Г., Зинченко С.А., Камышанский В.П., Кассо Л.А., Киселева Т.В., Козырь О.М., Копылов А.В., П.В. Крашенинников, Кузьмина И.Д., Кулагин М.И., Лазар Я., Латыев А.Н., Маковский А.Л., Масевич М.Г., Маттеи У., Морандьер Ж. де ла, Нешатаева Т.Н., Петров Е.Ю., Романов О.Е., Рубанова М.П., Саватье Р., А.П. Сергеев, Скловский К.И., Суханов Е.А., Ю.К. Толстой, Шершеневич Г.Ф., Щенникова Л.В. и других.

**Объект и предмет исследования.** Объектом исследования являются общественные отношения, складывающиеся в отношении права собственности на отдельные виды объектов. Предметом настоящего исследования выступают правовые нормы, устанавливающие право-

вой режим права собственности на объекты права собственности, а также проблемы их реализации.

**Цель и задачи исследования.** Цель настоящего исследования состоит в том, чтобы на основе анализа теоретических положений, действующего отечественного и зарубежного законодательства и накопленного исторического опыта определить правовой режим объектов права собственности, а также разработать предложения по его дальнейшему совершенствованию. Эта цель достигается решением следующих задач:

- определение понятия права собственности;
- определение круга объектов права собственности;
- определение элементов правового режима отдельных объектов права собственности.
- определение понятия предприятия как объекта права собственности.

**Научная новизна диссертационного исследования.** Диссертационная работа является первой исследовательской работой, посвященной проблемам правового режима объектов права собственности. В работе исследуются гражданско-правовая природа объектов права собственности, даются предложения по совершенствованию законодательства АР по проблеме обеспечения системности правового регулирования недвижимого и движимого имущества.

На защиту выносятся следующие **основные положения**:

1. Развитие института права собственности в АР в целом соответствует общемировым тенденциям. Исключения составляют положения законодательства АР о видах собственности и триаде как определения права собственности. При этом если классификация собственности на виды по субъектному признаку носит безобидный (сугубо теоретический) характер, то существование в законодательстве АР столь категоричного определения права собственности как триада правомочий следует признать практической проблемой. Ведь, по сути, речь идет о формуле, на основе которой определяется, что есть собственность, а что не является таковой, иначе говоря, круг объектов права собственности.

С точки зрения настоящей диссертации, посвященной исследованию правового режима объектов права собственности, вышеуказанная проблема имеет принципиальное значение. На наш взгляд, существуют три пути законодательного определения понятия права собственности. Первым путем является обобщенное определение права соб-

ственности, применимое ко всем его известным объектам. Ядром такого определения, к примеру, могла бы быть доктрина наиболее абсолютного господства над имуществом. Вторым путем является отказ от законодательного единого определения права собственности и разработка нескольких определений права собственности в зависимости от его объектов. Например, можно дать определение права собственности на вещи и определение права собственности на имущественные права. Третьим путем является синтез первых двух вариантов. Иначе говоря, существование обобщенного и специальных определений права собственности.

2. Самой принципиальной проблемой вопроса объектов права собственности является противоречие между Конституцией АР и Гражданским Кодексом АР. В соответствии с ч. III ст. 29 Конституции АР в собственности каждого может находиться движимое и недвижимое имущество. А ГК АР оперирует в качестве синонимов одновременно понятиями движимое и недвижимое имущество, с одной стороны, и движимая и недвижимая вещь, с другой стороны. С точки зрения законодательной техники, это неправильно. К тому же согласно ст. 135.2 ГК АР понятие имущество охватывает как вещи, так и нематериальные имущественные блага. На основании ст. 135.1 ГК АР вещами являются только физические объекты. А нематериальными имущественными благами являются «права и требования, которые могут быть переданы другим лицам либо которые предусмотрены для материальной выгоды их владельца либо для права требовать что-либо от других лиц» (ст. 135.5 ГК АР).

Между тем, на основании ст. 135.4 ГК АР вещи могут быть недвижимыми и движимыми. Следовательно, ГК АР сузил установленный Конституцией АР круг объектов права собственности. Поскольку в ГК АР речь идет только о движимых и недвижимых вещах, то получается, что нематериальные имущественные блага не являются ни недвижимыми, ни движимыми, то есть остаются за пределами объектов права собственности. В то же время ГК АР в целом делит объекты права собственности на три категории: 1) недвижимые вещи; 2) движимые вещи; 3) нематериальные имущественные блага. Такой подход кажется логичным и заслуживающим внесения в Конституцию АР.

3. В АР нет четкого разграничения между нормативно-правовыми актами, регулирующими частно-правовые и публично-правовые вопросы режима земельного участка. Мы предлагаем гражданско-правовые вопросы регулировать в ГК АР, а публично-

правовые – в Земельном кодексе АР. Именно Земельный кодекс АР запрещает иностранным физическим и юридическим лицам, а также лицам без гражданства быть собственником земельного участка на территории АР. Однако ничто не мешает иностранцу учредить в АР юридическое лицо и оформить право собственности на это юридическое лицо. Поэтому этот запрет не имеет практического значения.

4. Необоснованным является отнесение к недвижимости лесов и многолетних насаждений. Законодательство АР не содержит отдельных норм, посвященных их правовому режиму, в частности процедуре регистрации леса и многолетних насаждений. Логичнее было бы рассматривать такие насаждения как принадлежности земельного участка, подчиняющиеся его режиму.

5. Наиболее заметной особенностью правового режима недвижимого имущества в целом и земельного участка в частности является регистрация прав на данный объект права собственности. Несмотря на то, что АР реципировала германскую регистрационную систему, в АР в недостаточной степени проводятся принципы внесения и публичной достоверности, а также публичности реестра недвижимого имущества. В результате этого в АР недостаточно четко защищены интересы добросовестного приобретателя прав на земельный участок. Кроме того, нет однозначного регулирования вопроса возмещения компенсации лицу, пострадавшему в результате неправильной записи в реестре недвижимого имущества.

В этой связи мы предлагаем внести ряд поправок в действующее законодательство АР. Прежде всего, следует отменить второе предложение ст. 139.1 ГК АР, которое, дезавуируя ее первое предложение, предусматривает возможность наличия незарегистрированных прав на недвижимое имущество. С этой же целью следует отменить второе предложение ст. 178.1 ГК АР, согласно которому право собственности на недвижимое имущество может возникать и без государственной регистрации. В этом контексте подлежат пересмотру ст. 146.1 и ст. 146.2 ГК АР, устанавливающие, что право владения и пользования на недвижимое имущество возникает с момента нотариального заверения сделки в отношении этого имущества, а право распоряжения на него возникает с даты регистрации этого имущества в государственном реестре недвижимости. Такой подход является серьезным отступлением от принципа внесения со всеми вытекающими отсюда последствиями и проблемами. В этом же смысле подлежит пересмотру ст. 178.6 ГК АР, согласно которой если лицо на правах фактической

собственности осуществлял владение недвижимым имуществом, не зарегистрированным в государственном реестре недвижимого имущества, непрерывно и без возражений в течение 30 лет, оно может потребовать своей регистрации в качестве собственника. Это также противоречит принципу внесения, поскольку без регистрации не может быть давности.

Проблемы существуют и с реализацией принципа публичной достоверности. В соответствии со ст. 140 ГК АР и ст. 16.6 Закона АР «О государственном реестре недвижимого имущества» пока не будет доказана неточность содержания реестра, действует презумпция достоверности и полноты данного содержания. Исключение из этого правила предусмотрено в ст. 140 ГК АР и ст. 16.6 Закона АР «О государственном реестре недвижимого имущества»: «Отметка в реестре в пользу лица, приобретающего на основании сделки какое-либо право, зарегистрированное на имя отчуждателя, считается действительной, за исключением случаев поступления в реестр возражения на данную отметку либо знания приобретающего лица о неточности отметки». Приведенное положение является крайне неудачным. Оно должно быть изложено следующим образом: «Отметка в реестре в пользу лица, отчуждающего на основании сделки какое-либо право, считается действительной, за исключением случаев наличия в реестре возражения на данную отметку либо знания приобретающего лица о неточности отметки».

Законодательство АР не предусматривает однозначно лицо, обязанное возмещать ущерб, понесенный лицами, имевшими права на недвижимость, но утратившими их вследствие неправильных записей в реестре. Для лучшей и однозначной защиты прав собственников этот вопрос требует четкой регламентации в законодательстве. На наш взгляд, ущерб должен быть возмещен государством.

6. В АР принята модель, согласно которой право на землю следует за правом на строение; обратная же, традиционная модель, принятая во всех цивилизованных странах, гласит: тот, кто имеет право на землю, тот имеет право на то, что на этой земле расположено. Мы считаем, что земельные участки и расположенные на них строения фактически представляют собой единое целое. Существование единого объекта недвижимости, основанное на правовом принципе «*superficies solo credit*» (строение следует судьбе земельного участка), имеет давние традиции. Наиболее последовательно этот принцип сегодня реализуется в Германии. ГК АР в ряде статей, касающихся не-

движимого имущества, упоминая только земельный участок, по существу рецепирует германский подход. Однако при рецепции германского права отечественный законодатель был непоследователен, результатом чего стал несистемный подход. Законодательство АР содержит существенные противоречия в этом вопросе.

Решение этого вопроса зависит от того, каким подходом необходимо при этом руководствоваться: единства или множества объектов недвижимого имущества. Так, в частности, если исходить из концепции множества объектов, открытым остается вопрос основания права пользования земельным участком, в частности, должны ли стороны при этом заключить договор об использовании земельного участка или же это право основано исключительно на законе. Если право пользования земельным участком основано исключительно на законе, то в законе же должны быть прописаны условия такого пользования: например, плата за пользование, размер земельного участка, находящийся вне пределов строения, но которым собственник строения тоже может пользоваться и т.п. Однако, законодательство не регулирует эти вопросы. Оно также не требует заключения договора об использовании земельного участка. Налицо серьезный законодательный пробел, у которого могут быть серьезные практические последствия. Поскольку указанные случаи в АР довольно распространены, можно утверждать, что интересы большинства собственников строений на чужом земельном участке не защищены. Мы считаем необходимым переход в АР к единому объекту недвижимости и соответственно признанию строений составными частями земельных участков.

7. Законодательство АР содержит противоречивый подход к определению предприятия: то оно предстает в качестве субъекта права, то – в качестве объекта права. И, несмотря на то, что последний подход получает все большее распространение, в законодательстве АР слишком много нормативно-правовых актов с первым подходом. В то же время согласно Закону АР «О государственном реестре недвижимого имущества» предприятие в качестве имущественного комплекса считается недвижимым имуществом.

Мы считаем, что сущностью недвижимого имущества является его прочная связь с землей. Предприятие, конечно, тоже может быть связано с землей, если среди входящих в его состав элементов имеется земельный участок и (или) строение. Однако, в состав предприятия вовсе не обязательно должны входить подобные элементы. В конце концов, предприятие может осуществлять свою деятельность на арен-

дованном недвижимом объекте. В АР входящие в состав предприятия строения не только регистрируются как отдельные объекты недвижимости, но формально в состав предприятия, регистрируемого в Государственном реестре недвижимого имущества, входят исключительно недвижимые объекты: земельные участки и строения. А это говорит о том, что предприятие в понимании этого реестра не имущественный комплекс, включающий недвижимое, движимое и прочее имущество, а всего лишь сложное имущество.

Так, в соответствии со ст. 135.9 ГК АР, если разнородные вещи образуют единое целое, предполагающее использование их по общему назначению, они рассматриваются как одно имущество (сложное имущество). Итак, предприятие в АР является не более чем синонимом сложного имущества, то есть комплекса недвижимого имущества, состоящего исключительно из земельных участков и строений на них. Следовательно, предприятие не является имущественным комплексом в классическом понимании этого термина, которое законодатель попытался закрепить в Законе АР «О государственном реестре недвижимого имущества». Иначе говоря, мы имеем дело с категорией, практическое применение которого гораздо уже законодательно определенного.

8. Правовой режим движимых вещей разнообразен и зависит от ряда факторов. В то же время следует особо отметить следующие проблемы. Согласно ст. 136.2 ГК АР вещи, нахождение которых в гражданском обороте не допускается (вещи, изъятые из гражданского оборота), должны быть прямо указаны в законодательстве. В соответствии со ст. 1.0.2 Конституционного Закона АР «О нормативно-правовых актах» понятие «законодательный акт» охватывает любой нормативно-правовой акт АР. Получается, что принятый любым государственным органом АР нормативно-правовой акт может изъять из оборота любую движимую вещь. В соответствии со ст. 139.2 ГК АР права на движимое имущество подлежат государственной регистрации только в случаях, предусмотренных законодательством. Получается, что принятый любым государственным органом АР нормативно-правовой акт может установить требование регистрации любой движимой вещи. Такой подход однозначно противоречит ч. II ст. 71 Конституции АР, гласящей, что права и свободы каждого ограничиваются основаниями, установленными в Конституции и законах, а также правами и свободами других. Иначе говоря, требование о регистрации движимых вещей может устанавливаться только посредством закона (как это, меж-

ду прочим, сделано в отношении недвижимых вещей), а не любого законодательного акта.

9. Имуществом является все то, что является меновой ценностью, объектом оборота. И если речь идет не о вещах, то мы имеем дело с нематериальным имущественным благом. Особое внимание следует придавать нематериальным имущественным благам в форме обязательственных прав. ГК АР именуется такое благо как правом, так и требованием. Правильнее было бы использование в качестве объекта права собственности только термина «право». Объектом права собственности является только такое обязательственное право, отчуждение которого со стороны кредитора (собственника права) не противоречит: 1) существу обязательства; 2) соглашению с должником; 3) законодательству.

**Нормативную и теоретическую** основы исследования составляют труды зарубежных ученых, имеющих отношение к исследованию института права собственности и правового режима его объектов, законодательные и судебные акты как АР, так и зарубежных стран, а также источники международного права.

**Методологической основой** исследования являются общенаучный метод познания и основанные на нём частнонаучные методы: системно-структурный, конкретно-социологический, формально-юридический, историко-правовой, лингвистический, сравнительного правоведения.

**Теоретическая и практическая значимость исследования** состоит в том, что сформулированные в ней положения расширяют сферу научного знания в области отечественной науки гражданского права. В результате проведенного исследования получены новые данные и обобщены ранее известные материалы, которые впоследствии могут быть использованы при разработке проблем гражданского права в целом и права собственности в частности. Кроме того, результаты исследования могут быть использованы в учебном процессе для преподавания курса «Гражданское право», а также в совершенствовании действующего законодательства АР о правовом режиме объектов права собственности.

**Апробация результатов исследования.** Диссертация выполнена, обсуждена и одобрена на кафедре «Гражданское право» Бакинского Государственного Университета. Многие положения и выводы настоящего исследования были отражены в научных статьях, опубликованных автором в течение нескольких лет, а также в его выступле-

ниях на научно-практических конференциях.

**Структура исследования.** Структура работы обусловлена целью и задачами диссертационного исследования. Она состоит из введения, четырех глав, семи параграфов, заключения и списка использованных нормативных правовых источников и литературы.

## ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ ДИССЕРТАЦИИ

**Во введении** обосновывается актуальность темы диссертационной работы, определяются степень разработки исследования, ее предмет и объект, цель и задачи, научная новизна, методологические и теоретические основы диссертации, нормативная база, положения, выносимые на защиту, теоретическое и практическое значение диссертационного исследования, представляется информация об апробации результатов исследования и структуре работы.

Первая глава «**Гражданско-правовая природа объектов права собственности**» состоит из двух параграфов.

Первый параграф называется «**Тенденции и перспективы развития права собственности**». В этом параграфе собственность рассматривается как экономическая и правовая категории, исследована эволюция института права собственности в рамках исключительно вещного права. Прежде всего, важно подчеркнуть, что на протяжении веков объектами права собственности признавались лишь вещи, то есть материальные объекты. Более того, само право собственности считалось исключительно вещным правом. Но с недавних пор объектами права собственности стали признаваться и нематериальные объекты. При этом все меньшее значение имеет сугубо цивилистическое понимание права собственности.

Постепенно происходит сближение прав на движимое и недвижимое имущество. Наиболее отчетливо это можно наблюдать на примере римского права, где впервые возникает единое понятие права собственности. Различие между движимостями и недвижимостями имеет в римском праве самое минимальное значение. Влияние римского права сказывалось долгое время и на средневековом европейском праве.

Несмотря на признание «священности» права собственности, государство постепенно налагает ряд ограничений на право собственности вплоть до возможности ее полной экспроприации. Появление публичного интереса в правовом режиме права собственности дикто-

валось возникновением социальной функции как государства, так и самой собственности. Ведь недвижимость, в первую очередь земля – не только частное, но и национальное достояние. Концепция собственности как социальной функции стала частью теории социальной функции права. А согласно этой теории у субъектов нет прав, они обязаны подчиняться социальным нормам, выполнять возложенные на них социальные функции. Эта доктрина стала настолько господствующей, что была закреплена в конституциях европейских стран. Так, ч. 2 ст. 42 Конституции Италии 1947 года гласит: «Частная собственность признается и гарантируется законом, который определяет способы ее приобретения и границы ее действия с целью обеспечить ее социальную функцию и сделать ее доступной для всех». В соответствии с п. 12 ст. 14 Основного закона Германии от 1949 года «собственность обязывает. Пользование ею должно одновременно служить общему благу». Конституция АР также привержена этому подходу. Так, ч. II ст. 15 Конституции АР гласит: «Азербайджанское государство на основе рыночных отношений создает условия для развития социально ориентированной экономики, гарантирует свободу предпринимательства, не допускает монополизма и недобросовестной конкуренции в экономических отношениях». А ч. III ст. 13 Конституции предусматривает, что собственность «не может быть использована против прав и свобод человека и гражданина, интересов общества и государства, достоинства личности».

Если классификация собственности по критерию субъекта права собственности не получила доктринальной поддержки, то существенные изменения в системе объектов права собственности в современную эпоху стали реальностью, с которой было невозможно не считаться. Во-первых, появляются новые виды имущества. Например, с появлением возможности трансплантации органов и тканей одного человека другому юридическая доктрина стала признавать эти органы и ткани в качестве специфического объекта права собственности. Важным объектом права собственности становится различного рода информация, в том числе та, что хранится в памяти компьютеров. Во-вторых, центр тяжести правового регулирования собственности переместился с недвижимого имущества на движимое (ценные бумаги, права требования и т.п.). В-третьих, объектом права собственности все чаще выступают не отдельные вещи или права, а их совокупности, объединенные целевым назначением. В частности, в качестве объекта права собственности стало рассматриваться предприятие.

Все вышеуказанные тенденции развития института права собственности привели к пониманию устарелости и неприемлемости трактовки содержания права собственности как триады, то есть совокупности прав (правомочий или субправомочий) по владению, пользованию и распоряжению. Тем не менее, законодательство АР определяет право собственности как упомянутую триаду. Так, в ч. III ст. 29 Конституции АР говорится: «Право собственности включает в себя право собственника единолично или совместно с другими лицами владеть, пользоваться и распоряжаться имуществом». Как видно, здесь мы имеем дело с наиболее худшей редакцией триады – ее механистической версией, сводящейся к простой сумме правомочий. Однако, всеми этими правомочиями одновременно может обладать и не собственник, например, доверительный управляющий имуществом. Так, согласно ст. 152.8 ГК АР передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему; он должен управлять имуществом в интересах собственника или третьего лица, указанного собственником.

В этом смысле более удачным следует признать определение права собственности, данное в ст. 152.1 ГК АР: «Правом собственности является признаваемое и охраняемое государством право субъекта по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему имуществом (вещью)». Правда, сугубо формально это определение следует признать противоречащим вышеприведенному конституционному определению права собственности.

Второй параграф называется «**Круг объектов права собственности**». Объекты права собственности могут быть самыми разнообразными.

Очевидно, что на протяжении веков имущественные блага ассоциировались исключительно с материальными предметами. Поэтому все правовые системы изначально признавали объектами права собственности только вещи. Более того, право собственности было частью вещного права. Этот подход в континентальной правовой системе особенно усилился после Великой французской революции, объявившей вне закона феодальные порядки, в том числе множественность прав собственности. Отказ от признания в качестве объекта права собственности только вещей не просто свершившийся факт и текущая реальность либо господствующий доктринальный принцип. Это концепция, признанная на международном уровне, более того, подтвержденная надгосударственными судебными решениями. Так, ст. 1

Протокола № 1 к Европейской Конвенции о защите прав человека и основных свобод от 1950 года (сам Протокол № 1 от 1952 года), к которой присоединилась и АР, гарантирует каждому право на уважение имущественных прав. Европейский Суд по правам человека впоследствии уточнил понятие «имущество», подчеркнув, что «по существу статья 1 Протокола гарантирует право собственности».

В соответствии с ч. III ст. 29 Конституции АР в собственности каждого может находиться движимое и недвижимое имущество. А согласно ст. 135.2 ГК АР понятие имущество охватывает как вещи, так и нематериальные имущественные блага. На основании ст. 135.1 ГК АР вещами являются только физические объекты. А нематериальными имущественными благами являются «права и требования, которые могут быть переданы другим лицам либо которые предусмотрены для материальной выгоды их владельца либо для права требовать что-либо от других лиц» (ст. 135.5 ГК АР). Между тем, на основании ст. 135.4 ГК АР вещи могут быть недвижимыми и движимыми. По ст. 135.1 ГК АР вещами являются исключительно физические объекты. Отсюда следует вроде бы вывод о том, что ГК АР сузил установленный Конституцией АР круг объектов права собственности. Поскольку в ГК АР речь идет только о движимых и недвижимых вещах, то получается, что нематериальные имущественные блага не являются ни недвижимыми, ни движимыми, то есть остаются за пределами объектов права собственности. Однако, в целом ГК АР рассматривает нематериальные имущественные блага как объекты права собственности.

Нематериальные имущественные блага – относительно молодой объект права собственности. И далеко не всегда в законодательстве АР этот объект однозначно идентифицирован. Например, согласно ст. 158 ГК АР имущественными правами наряду с правом собственности являются: 1) залоговое право; 2) право пользования имуществом; 3) сервитуты. Имущественные права на имущество могут принадлежать лицам, не являющимся собственниками такого имущества. Переход права собственности на имущество к другому лицу не влечет прекращения иных имущественных прав на это имущество, при условии, что приобретающее лицо является добросовестным в отношении обременения имущества. Имущественные права лица, не являющегося собственником, защищаются от нарушения любым лицом, в том числе собственником.

Мы считаем, что приведенная статья явно неудачная. Неужели перечень имущественных прав такой узкий? Конечно же, нет. Более

того, этот перечень не может быть ограниченным. Очевидно, что законодатель здесь имел в виду не имущественные, а вещные права.

Суть нематериальных имущественных благ на самом деле проста. Поскольку в обороте циркулируют различные меновые ценности, а не только вещи, постольку объектами гражданских прав могут быть такие разнообразные ценности, перечень которых является открытым (плюралистический подход). Поэтому нематериальными имущественными благами являются такие права, которые имеют своим объектом различные меновые ценности. Данная особенность закреплена в статье 4 ГК АР. Таким образом, обязательственные права теперь отражают динамику не только вещей, но и всех других объектов экономического оборота, статика которых обеспечивается и другими, помимо права собственности, абсолютными правами.

Вторая глава «**Земельный участок и возведенные на нем строения как объекты права собственности**» состоит из трех параграфов.

Первый параграф называется «**Земельный участок**». В соответствии с ч. III ст. 29 Конституции АР в собственности каждого может находиться недвижимое имущество. Однако, Конституция не содержит понятия недвижимого имущества. Согласно ст. 135.4 ГК АР к недвижимым вещам относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты, леса, многолетние насаждения, здания, сооружения и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. Как видно, в отличие от Конституции АР, в ГК АР недвижимое имущество определяется исключительно как вещь, то есть в соответствии со ст. 135.1 как физический объект. Перечень этот неизменно начинается с земельного участка. Это не случайно. Приведенный перечень объектов не является исчерпывающим: к недвижимому имуществу относится «все, что прочно связано с землей» (ст. 135.4 ГК АР). Таким образом, именно земля является критерием отнесения вещи к недвижимому имуществу: земельный участок, являясь самостоятельным объектом гражданских прав, выступает центральным, доминирующим компонентом системы недвижимого имущества, определяя своим правовым режимом статус иных недвижимых вещей.

При определении стоимости земли существенным моментом является ее ограниченность. Она представляет собой относительно постоянную величину. Эксперименты по отвоеванию суши у моря (например, значительная часть Нидерландов искусственно освобожде-



на от морской воды) в общемировом измерении мало что значат. Появление на рынке новых земельных участков маловероятно. Кроме того, земельный участок – едва ли не единственный объект гражданских прав, не поддающийся уничтожению. В сфере правового регулирования это приводит к тому, что современное законодательство содержит относительно мало норм о первоначальном возникновении прав на недвижимость, но большое количество норм, определяющих условия и порядок перехода прав на земельные участки и гарантирующих надежность приобретенных прав.

Заметной особенностью правового режима недвижимого имущества в целом и земельного участка в частности является регистрация прав на данный объект права собственности.

Наиболее распространенными регистрационными системами на сегодня являются четыре: французская, традиционная англосаксонская, германская и так называемая система Торренса, появившаяся в Австралии и распространившаяся в ряде других бывших английских колоний. Первые две можно назвать системами, в которых в недостаточной степени проводятся принципы внесения и публичной достоверности: например, во Франции и Англии права на недвижимость возникают не в момент занесения в реестр, а непосредственно в момент заключения соответствующей сделки, что ведет к полному отсутствию публичной достоверности реестра. А две последние наоборот строятся на этих принципах.

В АР существуют серьезные проблемы с реализацией принципа публичной достоверности. Согласно ст. 140 ГК АР и ст. 16.6 Закона АР «О государственном реестре недвижимого имущества» пока не будет доказана неточность содержания реестра, действует презумпция достоверности и полноты данного содержания. Исключение из этого правила предусмотрено в ст. 140 ГК АР и ст. 16.6 Закона АР «О государственном реестре недвижимого имущества»: «Отметка в реестре в пользу лица, приобретающего на основании сделки какое-либо право, зарегистрированное на имя отчуждателя, считается действительной, за исключением случаев поступления в реестр возражения на данную отметку либо знания приобретающего лица о неточности отметки». Это положение является крайне неудачным. На наш взгляд, оно должно быть изложено следующим образом: «Отметка в реестре в пользу лица, отчуждающего на основании сделки какое-либо право, считается действительной, за исключением случаев наличия в реестре возражения на данную отметку либо знания приобретающего лица о неточности

сти отметки».

Второй параграф второй главы называется «**Строения**». Согласно ст. 135.4 ГК АР к недвижимым вещам помимо таких природных объектов, как земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты, леса и многолетние насаждения, относятся также здания и сооружения. А в ст. 139-1.1.5 ГК помимо зданий и сооружений упоминаются также жилые и нежилые помещения, индивидуальные жилые дома и дачи. Очевидно, что во всех этих случаях речь идет о строениях, прочно связанных с землей, то есть объектах, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

Очевидно, что ценность строения сводится к использованию помещения. И с точки зрения гражданского права, на самом деле, не столь важно назначение такого использования. Как известно, помещение может быть жилым либо нежилым. Жилое помещение тесно связано с такой публичной отраслью права, как жилищное право. В соответствии со ст. 12.2 Жилищного кодекса АР под жилым помещением подразумевается изолированное помещение, которое в соответствии с ГК АР считается недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечающее установленным санитарным и техническим нормам и правилам, другим требованиям законодательства). Ч. I ст. 33 Конституции АР провозглашает право каждого на неприкосновенность жилища. В данном случае «жилище» используется в качестве синонима «жилому помещению». Ст. 8 Европейской Конвенции о защите прав человека и основных свобод, участницей, которой является АР, также предусматривает право каждого на уважение к жилищу. В практике Европейского суда по правам человека, призванного толковать указанную Конвенцию, жилищем признавались передвижные фургоны цыган и транспортные средства журналистов, связанные с личной жизнью по роду их деятельности. По европейским стандартам жилищем может служить также будка, автомобильный прицеп, баржа, лагерь, сарай, мельница, пещера и т.п. В то же время жилищем заявителей не признавались такие объекты, как земельный участок, на котором планировалось построить дом. Главным критерием при определении жилья является наличие личной связи заявителя с помещением. Отсюда следует важный вывод: жилое помещение не обязательно должно быть недвижимым имуществом. А нежилое помещение особо ценно возможностью его использования по многоцелевому назначению. В частности, оно является необходимой базой для ведения предпринимательской деятельности.

В АР, как видим, земельные участки и расположенные на них строения считаются отдельными объектами недвижимости. Обусловлено это тем, что в СССР земля, ее недра, воды и леса состояли в исключительной собственности государства, в то время как строения могли находиться также в личной или колхозно-кооперативной собственности.

По сути, принята модель, согласно которой право на землю следует за правом на строение; противоположная же, традиционная модель, принятая во всех цивилизованных странах, гласит: тот, кто имеет право на землю, тот имеет право на то, что на этой земле расположено. Существование единого объекта недвижимости, основанное на правовом принципе «*superficies solo credit*» (строение следует судьбе земельного участка), имеет давние традиции. Вопрос о праве собственности на здание не мог вызывать у римлян существенных затруднений, так как принцип «*superficies solo cedit*» одинаково применялся при застройке своей земли чужим материалом, как и при возведении здания на чужом участке. Приращение к земле всех предметов, неразрывно с ней связанных, издревле признавалось римским правом, и в классическую эпоху юристы считали противоположное явление прямо немислимым, даже с точки зрения естественного права.

Итак, земельные участки и расположенные на них строения в АР во всех случаях являются отдельными объектами недвижимости. В пользу этого тезиса свидетельствует ряд обстоятельств. Во-первых, даже если земельный участок и строение принадлежат одному и тому же лицу, при продаже должны быть проданы все же два объекта, и регистрации подлежит переход прав на земельный участок и на здание, то есть на две вещи. Во-вторых, существует принципиальная возможность этих двух объектов одновременно находиться в собственности двух разных лиц, не являющихся сособственниками. В-третьих, раздельность двух объектов, принадлежащих даже одному и тому же собственнику, подтверждается существующей возможностью передачи их в этих условиях одному и тому же лицу, но на разных вещных правах.

В третьем параграфе под названием «**Многоквартирное здание**» отмечается, что для АР нехарактерен принцип единого объекта недвижимости. Поэтому данное обстоятельство пока не вызывало теоретических вопросов. Тем не менее, ГК АР регулирует этот вопрос довольно противоречиво. В частности, одновременно применяется как германский, так и нидерландский подход. Этому вопросу посвящен § 2 главы 10 ГК АР «Право собственности на составную часть жилого

здания». Начинается он со ст. 226, именуемой «Понятие права собственности на составную часть жилого дома». Судя по названию, речь идет о праве собственности на квартиру. На основе анализа ст. 226 ГК АР, следует отметить, что в ней реципирован нидерландский подход, которого, между прочим, придерживается и германская доктрина. Сводится он к тому, что право собственности на квартиру – не право собственности как таковое, а особое вещное право, обременяющее право собственности на долю в здании, принадлежащее на праве долевой собственности всем владельцам этого особого вещного права.

Однако, некоторые последующие статьи § 2 Главы 10 ГК АР опровергают ст. 226 ГК АР. Так, в соответствии со ст. 227 ГК АР собственникам составной части жилого здания принадлежат на праве общей долевой собственности обслуживающие более одной квартиры общие помещения, несущие конструкции здания, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, а также земельный участок, на котором расположено здание. Таким образом, согласно вышеприведенной статье собственник квартиры имеет право долевой собственности не на все здание, а лишь на некоторые его элементы. Он также не может распоряжаться элементами, находящимися в его долевой собственности.

Центральными вопросами рассматриваемого института в контексте общей долевой собственности являются управление общим имуществом и бремя расходов по нему. ГК АР, по сути, подходит к вопросу управления многоквартирным зданием как к уменьшенной модели местного самоуправления. Так, высшей властью здесь является собрание собственников квартир: «Сообщество индивидуальных собственников составных частей жилого здания составляет собрание собственников составных частей жилого здания, которое не является юридическим лицом. Недопустимо требовать роспуска собрания собственников составных частей жилого здания» (ст. 229 ГК АР). Однако, полномочия собрания собственников квартир жилого здания зафиксированы в ГК АР неудачно. Так, в соответствии со ст. 236.1 ГК АР собрание собственников составных частей жилого здания «от своего имени приобретает имущество, связанное с его управленческой деятельностью, в том числе с требованием об уплате взноса, и наличные средства, образующиеся от взносов, в частности фонд обновления», вправе «от своего имени предъявлять иски и требовать исполнения, быть ответчиком по месту нахождения вещи».

Отметим главное – как следует из вышеприведенной ст. 229 ГК

АР собрание собственников квартир не является юридическим лицом. Понятное дело, что физическим лицом оно тоже не является. А потому возникает вопрос: в качестве какого субъекта права собрание собственников квартир приобретает имущество, а также является истцом и ответчиком? Ведь согласно ст. 5.1 ГК АР субъектами гражданско-правовых отношений являются только физические и юридические лица, а также муниципалитеты и государство. Таким образом, мы приходим к выводу, что ГК АР установил непонятный правовой статус собрания собственников квартир жилого здания. С практической точки зрения, это означает, что реализация прав и обязанностей этого собрания невозможна. Это является одной из существенных причин того, что на практике таких собраний просто не существует.

В третьей главе **«Проблемы обеспечения системности правового регулирования предприятия как имущественного комплекса в системе объектов права собственности»** исследуется проблема обеспечения системности правового регулирования предприятия как имущественного комплекса в системе объектов права собственности. Понятие предприятия используется как в экономических, так и в юридических науках.

Между тем, для юридической науки безразлично, каким образом оформлены права на данную экономическую единицу, как они осуществляются, какие полномочия в отношении нее имеет тот или иной субъект права. Актуален этот вопрос и для законодательства АР. Тут наблюдается противоречивый подход к определению предприятия: с одной стороны, это субъект права, а с другой – объект права. И, несмотря на то, что последний подход получает все большее распространение, в законодательстве АР слишком много нормативно-правовых актов с первым подходом.

Законодательство АР не содержит прямого определения предприятия как объекта права. В то же время из ст. 202. Закона АР «О государственном реестре недвижимого имущества» косвенно вытекает, что предприятие – это комплекс материальных и нематериальных активов, в том числе зданий, строений, сооружений, оборудования, инвентаря, сырья, готовой продукции, прав требования, патентов и других исключительных прав. Почему именно в этом Законе? Потому что согласно ст. 1.0.1 этого Закона предприятие в качестве имущественного комплекса считается недвижимым имуществом. Однако, он вызывает ряд вопросов. Прежде всего потому, что согласно ст. 135.4 ГК АР к недвижимым вещам относятся земельные участки, участки недр,

обособленные водные объекты, леса, многолетние насаждения, здания, сооружения и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. Таким образом, сущностью недвижимого имущества является его прочная связь с землей. Предприятие, конечно, тоже может быть связано с землей, если среди входящих в его состав элементов имеется земельный участок и (или) строение. Однако, в состав предприятия вовсе не обязательно должны входить подобные элементы. То есть, мы имеем дело с категорией, практическое применение которого гораздо уже законодательно определенного.

А потому в законодательство необходимо внести правки, согласно которым предприятие не будет считаться ни субъектом права, ни недвижимым имуществом. Для законодательства достаточно будет общей нормы примерно следующего содержания: «Стороны могут заключать сделки, предметом которых является предприятия как имущественный комплекс. В состав такого предприятия по воле сторон может входить любой вид имущества. В этом случае отдельные объекты, входящие в состав предприятия, должны отвечать назначению такого предприятия и передаваться в состоянии, пригодном для этого назначения».

Четвертая глава **«Движимое имущество как объект права собственности»**, в свою очередь, состоит из двух параграфов.

Первый параграф называется **«Движимые вещи»**. Движимые вещи в целом подчиняются общему гражданско-правовому режиму. Однако в отношении некоторых из них, в виду особой юридической природы, закон может предусматривать применение специального правового режима. В силу того, что движимая вещь является более пространной и не столь четко определенной категорией права, которая включает в себя все, что правовая система не причисляет к недвижимой вещи, правовой режим движимых вещей зависит от классификационной категории движимой вещи. При этом возможны разные классификации движимых вещей.

В работе исследованы три классификации, которые вытекают из законодательства АР. Первая классификация в принципе характерна для всех вещей, но особенно ярко проявляется именно в отношении движимых вещей. Он основан на объективных парных свойствах вещей. Так, в соответствии со ст. 135 ГК АР вещи могут быть: 1) делимыми и неделимыми; 2) незаменяемыми и заменяемыми; 3) потребительскими и непотребительскими. Вторая классификация основана на

критерии оборотоспособности движимых вещей. Согласно ей существуют: 1) оборотоспособные движимые вещи; 2) движимые вещи, изъятые из оборота; 3) ограниченно оборотоспособные движимые вещи (ст. 136 ГК АР).

Особого внимания заслуживает изъятие из оборота человеческих органов и тканей. Законом АР «О трансплантации человеческих органов и (или) тканей» определен перечень человеческих органов и тканей, которые могут быть объектами трансплантации (ст. 2). Этот же Закон устанавливает требования и условия касательно донора человеческих органов и тканей (ст.ст. 5, 12-14), а также условия трансплантации органов и тканей умершего человека (ст.ст. 9-11). При этом человеческие органы и ткани не рассматриваются как вещи, тем более оборотоспособные.

Поскольку важнейшим критерием классификации вещей в гражданском праве выступает их оборотоспособность, важно определить, к какой группе вещей относятся органы и ткани. Представляется, что трансплантаты должны относиться к вещам, ограниченным в гражданском обороте, так как могут принадлежать лишь определенным субъектам и находиться в обороте в соответствии со специальными правилами, они и не способны быть предметами коммерческих сделок.

Наконец, третья классификация основана на критерии юридической природы движимых вещей сугубо с точки зрения их правового режима и в этом смысле представляет для нас наибольший интерес. Здесь можно выделить следующие категории движимых вещей: 1) растения и животные; 2) деньги и ценные бумаги; 3) регистрируемые движимые вещи; 4) прочие движимые вещи.

В соответствии со ст. 139.2 ГК АР права на движимое имущество подлежат государственной регистрации только в случаях, предусмотренных законодательством. Согласно ст. 1.0.2 Конституционного Закона АР «О нормативно-правовых актах» понятие «законодательный акт» охватывает любой нормативно-правовой акт АР. Получается, что принятый всяким государственным органом АР нормативно-правовой акт вправе установить требование регистрации любой движимой вещи. Подобный подход однозначно противоречит ч. II ст. 71 Конституции АР, гласящей, что права и свободы каждого ограничиваются основаниями, установленными в настоящей Конституции и законах, а также правами и свободами других. Иначе говоря, требование о регистрации движимых вещей может устанавливаться только посредством закона (как это, между прочим, сделано в отношении не-

движимых вещей), а не любого законодательного акта. Считаем также целесообразным применение в отношении реестров движимых вещей принципов внесения, публичной достоверности и публичности.

Законодательство АР также последовало этому принципу. Так, в соответствии со ст. 166. 1 ГК АР в отношении владельца движимой вещи предполагается, что он владеет вещью по праву собственности. В отношении любого прежнего владельца предполагается, что во время своего владения он являлся собственником. Тем самым, в случае так называемой двойной продажи, когда одна и та же вещь продана собственником разным лицам, приоритет должен отдаваться тому приобретателю, который стал непосредственным владельцем вещи.

В целом существуют три модели решения этой проблемы различными правовыми системами. Первая группа национальных правовых систем в качестве условия, необходимого и достаточного для передачи права собственности на движимое имущество, рассматривает заключение соглашения (подобное имеет место, например, во Франции, Италии и Великобритании). Представители второй группы (Германия и Польша) считают, что необходимым и достаточным условием является не договор, а фактическая передача вещи. Наконец, третья группа стран (Австрия, Нидерланды, Швейцария, Турция) признает необходимыми, но отнюдь не достаточными (будучи взятыми в отдельности) условиями и договор, и передачу вещи. При этом передача права собственности имеет место только по выполнении обоих указанных условий.

Гражданское законодательство АР, как известно, в принципе следует за германским правом. Не исключение и этот вопрос. В соответствии со ст. 181.1 ГК АР «для передачи приобретателю права собственности на движимую вещь собственник должен передать ему владение вещью на основе действительного права». Но есть и исключения. К примеру, согласно ст. 183 ГК АР если для того, чтобы собственность перешла к приобретателю, вместо передачи вещи обязательно передача ценной бумаги, собственность признается перешедшей к приобретателю с момента вручения отчуждающим лицом ценной бумаги приобретателю.

Во втором параграфе под названием «**Нематериальные имущественные блага**», говорится о правовом режиме нематериальных имущественных благ. Правовой режим нематериальных имущественных благ в целом сходен с правовым режимом вещей. При этом правовой режим регистрируемых прав сходен с правовым режимом недви-

жимых и регистрируемых движимых вещей.

Учитывая неограниченное количество нематериальных имущественных благ, в рамках настоящей работы мы исследовали правовой режим некоторых, наиболее актуальных и проблемных, а главное – оборотоспособных из них, а именно: 1) безналичные деньги; 2) бездокументарные ценные бумаги; 3) доля в уставном капитале коммерческого юридического лица; 4) энергия. Имуществом является все то, что является меновой ценностью, объектом оборота. И если речь идет не о вещах, то мы имеем дело с нематериальным имущественным благом. Особое внимание следует придавать нематериальным имущественным благам в форме обязательственных прав. ГК АР именуется такое благо как правом, так и требованием.

Правильнее было бы использование в качестве объекта права собственности только термина «право». Объектом права собственности является только такое обязательственное право, отчуждение которого со стороны кредитора (собственника права) не противоречит: 1) существу обязательства; 2) соглашению с должником; 3) законодательству. Правовой режим обязательственных прав зависит от их особенностей.

Бездокументарной ценной бумагой является форма ценной бумаги, позволяющая определить ее владельца на основе записи, имеющейся в счете депо в депозитарии (ст. 996.1 ГК АР). В соответствии со ст. 135.1 ГК АР деньги и ценные бумаги являются вещами. Автор считает, что бездокументарная ценная бумага не может считаться вещью, поскольку она не является материальным объектом. А согласно ст. 135.1 ГК АР вещами являются только физические объекты.

Таким образом, бездокументарная ценная бумага – относительное право, содержанием которого являются правомочия предоставленные владельцу такой бумаги. И на само это право (но не на вещь) имеется право собственности.

Серьезные проблемы имеются в правовом режиме доли в уставном капитале хозяйственных обществ, в частности общества с ограниченной ответственностью. Законодательство АР не требует нотариального удостоверения сделок с долями в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью. Тем не менее, налоговый орган, осуществляющий государственную регистрацию коммерческих юридических лиц, требует такое удостоверение. Мы считаем это разумным, но требующим закрепления в законодательстве.

Современная эпоха характеризуется большим спросом на энер-

горесуры. Сами энергетические материалы, как правило, являются вещами. Например, нефть. При этом, однако, не совсем понятна юридическая природа самой энергии. Законодательство АР не содержит определения этого термина. Так, например, ни Закон АР «Об энергетике», ни Закон АР «Об электроэнергетике», несмотря на частое употребление этого термина, соответствующего определения не содержат.

Очевидно, что энергия не является вещью, поскольку не имеет материальной, внешней оболочки. Мы считаем, что энергия есть результат исполнения обязательства. Следовательно, это нематериальное имущественное благо. Правовой режим этого вида имущества в частном праве регулируется, как правило, договором.

**По теме диссертационного исследования автором были опубликованы нижеследующие научные работы:**

1. К вопросу о трансформации понятия имущества как объекта права собственности//Bakı Universitetinin Xəbərləri, .Sosial-Siyasi elmlər seriyası, Bakı, 2010, № 3,s. 77-88;

2. Теоретические проблемы определения понятия недвижимого имущества //Bakı Universitetinin Xəbərləri, .Sosial-Siyasi elmlər seriyası, Bakı, 2010, № 3,s. 77-91;

3.Объекты незавершенного строительства в системе недвижимого имущества//Hüquq elminin və təhsilinin müasir problemləri və həlli yolları adlı beynəlxalq konfransın materialları. AMEA Fəlsəfə, Sosiologiya və Hüquq İnstitutu, Bakı,2011, II hissə s.224-225;

4. Гражданско-правовая природа и критерии правовой охраны объектов права собственности // Тошкент Давлат Юридик Институтити Ачборотномаси. Илмий-Назарий Нашр, 2011, №5 s. 129-133;

5.Некоторые вопросы правового режима строений в Азербайджанской Республике// Закон и право, Москва, Издательство «Юнити-Дана»,2012, №11 s. 56-63.

6.Вопросы соотношения прав на земельный участок и возведенные на нем строения// Dirçəliş XXI, Bakı, 169-170/2012,s.322-334;

7. Проблема определенности нематериальных имущественных благ как объектов права собственности //AR Ədliyyə Nazirliyi Məhkəmə Ekspertiza Mərkəzi, Məhkəmə Ekspertizası, Kriminalistika və Kriminologiyanın Aktual Məsələləri, Bakı, 2013,№ 58 s.70-78.

## XÜLASƏ

Məmmədov Fariz Fikrət oğlu tərəfindən təqdim olunmuş “Mülkiyyət hüququ obyektlərinin hüquqi rejiminin nəzəri və praktiki aspektləri” mövzusunda 5608.01 – “Mülki hüquq; ailə hüququ; sahibkarlıq hüququ; beynəlxalq xüsusi hüquq” ixtisası üzrə dissertasiya mülki hüququn aktual problemlərindən birinə həsr olunmuşdur. Dissertasiya işi mülkiyyət hüququ obyektlərinin hüquqi rejiminin nəzəri və praktiki aspektləri ilə bağlı Azərbaycan Respublikasında aparılan ilk tədqiqat işlərindən biridir. Tədqiqat işinin məqsədini nəzəri müddəaların, qüvvədə olan milli və xarici qanunvericilik aktlarının və toplanmış tarixi təcrübənin ümumiləşdirilməsi əsasında mülkiyyət hüququ obyektlərinin hüquqi rejimini müəyyən etmək, habelə onun gələcək təkmilləşdirilməsi üçün müvafiq təkliflərin irəli sürülməsi təşkil edir. Dissertasiya işi girişdən, dörd fəsildən, nəticə və istifadə edilmiş ədəbiyyat siyahısından ibarətdir.

Girişdə tədqiqat işinin aktuallığı əsaslandırılır, onun predmeti və obyekt, məqsəd və vəzifələri, elmi yeniliyi, metodoloji və nəzəri əsasları, normativ əsasları, nəzəri və praktik əhəmiyyəti qeyd olunur.

Dissertasiya işinin birinci fəslə “Mülkiyyət hüququ obyektlərinin mülki hüquqi təbiəti” adlanır və iki paragrafdan ibarətdir. Bu fəsildə mülkiyyət hüququ inkişafının tendensiyası və perspektivləri məsələləri, mülkiyyət hüququnun anlayışının müəyyən edilməsi və mülkiyyət hüququ obyektlərinin dairəsi məsələləri araşdırılır.

Dissertasiya işinin ikinci fəslə “Torpaq sahəsi və onun üzərindəki tikililər mülkiyyət hüququnun obyekt kimi” adlanır və üç paragrafdan ibarətdir. Burada torpaq sahəsi, onun üzərindəki tikililərin hüquqi rejimi və bu münasibətləri tənzimləyən normativ hüquqi aktlar araşdırılmışdır.

Üçüncü fəsildə mülkiyyət hüququnun obyektləri sistemində əmlak kompleksi kimi müəssisənin hüquqi tənziminin sistemliliyinin təmin edilməsi problemləri təhlil edilmişdir.

“Daşınar əmlak mülkiyyət hüququnun obyekt kimi” adlı dördüncü fəsil iki paragrafdan ibarətdir. Daşınar əmlakın, o cümlədən qeyri-maddi əmlak nemətlərinin hüquqi rejimi kimi məsələlər, bu məsələləri tənzimləyən Azərbaycan Respublikasının qanunvericiliyi, həmçinin onların tətbiqi praktikasını tədqiq olunur.

Dissertasiya işinin nəticə hissəsində tədqiqata yekun vurulmuş və qüvvədə olan qanunvericiliyin təkmilləşdirilməsi ilə bağlı təklif və tövsiyələr irəli sürülmüşdür.

## SUMMARY

The dissertation of Mamedov Fariz Fikrat oglu on the topic “The theoretical and practical aspects of the legal regime of the property law objects” for attaining the degree of Doctor of Philosophy in the specialization 5608.01-“Civil law; business law, family law; private international law” deals with the actual problem of civil law. The dissertation is the first research work which investigates the problems of the legal regime of the objects of the property law. Objective of the research is to define the legal regime of the property law objects, and also to elaborate proposals in respect of its further improvement on the basis of the analysis of theoretical propositions, current domestic and foreign legislation and know-how (cumulative experience).

Dissertation is composed of the introduction, four chapters, conclusion and the list of bibliography cited.

The first chapter is entitled “Civil legal nature of the objects of property law” and consists of two paragraphs. The civil legal nature of the property law objects, the tendencies and perspectives of development of property law are analyzed in this chapter as well as the range of the objects is defined.

The second chapter is entitled “Land plot and the buildings raised on it as the objects of property law” and includes three paragraphs. The legal regime of the plot of land and the buildings raised on it as the objects of the property law (structure, multifamily housing) are being examined in this chapter.

The third chapter of the dissertation covers the problems of securing the systemacy of the legal regulation of enterprise as the property complex in the system of the objects of property law.

The fourth chapter is entitled “Movables in the capacity of the object of property law” and embraces two paragraphs. This chapter examines the legal regime of movables and of the intangible property rights as well as the legislation of the Republic of Azerbaijan governing these issues and their application practice.

In the conclusion of the dissertation the research results are summarized and the proposals and recommendations for improvement of the legislation in this field are suggested.

**AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASI TƏHSİL NAZİRLİYİ**

**BAKİ DÖVLƏT UNİVERSİTETİ**

**Əlyazması hüququnda**

**FARİZ FİKRƏT OĞLU MƏMMƏDOV**

**MÜLKİYYƏT HÜQUQU OBYEKT LƏRİNİN HÜQUQİ  
REJİMİNİN NƏZƏRİ VƏ PRAKTİKİ ASPEKTLƏRİ**

**İxtisas: 5608.01 – Mülki hüquq; ailə hüququ; sahibkarlıq  
hüququ; beynəlxalq xüsusi hüquq**

**Hüquq üzrə fəlsəfə doktoru elmi dərəcəsi almaq  
üçün təqdim olunmuş dissertasiyanın**

**AVTOREFERATI**

**BAKİ – 2014**

**Подписано к печати: 29.05.2014. Формат бумаги 60x84 1/16. Объем 3,25 п/л. Тираж 200.**

**Издательство «Бакы Университети», Баку, AZ 1148, ул. 3.Халилова, 23.**