

ПРОБЛЕМЫ ВЕЩНЫХ ПРАВ В ОТНОШЕНИИ НЕДВИЖИМОСТИ В СОВРЕМЕННОЙ КОРЕЙСКОЙ НАРОДНО-ДЕМОКРАТИЧЕСКОЙ РЕСПУБЛИКЕ

Кочергин Юрий Викторович

Аспирант, Московский финансово-промышленный
университет «Синергия»
79031007617@yandex.ru

PROBLEMS OF THE CONCEPT OF REAL ESTATE IN THE SYSTEM OF PROPERTY RIGHTS IN THE MODERN DEMOCRATIC PEOPLE'S REPUBLIC OF KOREA

Yu. Kochergin

Summary. The article is devoted to the problems of the concept of real estate in the system of property law in the modern Democratic People's Republic of Korea. The author analyzes the legal foundations of the real right to real estate. The work is based on the first in Russia author's translation of the civil legislation of the Democratic People's Republic of Korea (DPRK) into Russian.

Keywords: real estate, land, property law, Civil Code of the Democratic People's Republic of Korea, DPRK.

Аннотация. Статья посвящена проблемам гражданско-правового регулирования вещных прав в отношении недвижимости в рамках современной Корейской Народно-Демократической Республики. Автор анализирует понятие «недвижимости» в системе вещного северокорейского права, выявлены особенности управления социалистической собственностью, проведен общий обзор видов собственности северокорейской правовой системы как: государственная собственность, собственность кооперативных организаций, личная собственность. Проведен анализ гражданско-правового регулирования в правовой системе КНДР и особенностях социалистического устройства управления собственностью. Также проведен анализ законодательных актов в области гражданско-правового регулирования недвижимости, в частности, ГК КНДР, Земельного кодекса КНДР, Закона КНДР об аренде земли, Закона КНДР об управлении социалистической собственностью, Закона КНДР № 16912 от 02.04.2020 г. «Способ регистрации недвижимости» и иных актов, выявлены отдельные проблемы. Работа основана на первом в России авторском переводе норм гражданского законодательства Корейской Народно-Демократической Республики (КНДР) на русский язык.

Ключевые слова: недвижимость, земля, вещное право, личная собственность, государственная собственность, собственность кооперативных организаций, правовая система СССР, правовая система КНДР, Гражданский кодекс Корейской Народно-Демократической Республики, КНДР, Земельный кодекс КНДР, Закон КНДР об аренде земли, Закон КНДР об управлении социалистической собственностью, Закон КНДР № 16912 от 02.04.2020 г. «Способ регистрации недвижимости», регистрационные действия, владение собственностью, распоряжение собственностью, пользование собственностью, управление собственностью, управление недвижимостью, плановая экономика, право владения, право занятия, недвижимая вещь, правовой режим недвижимости, суперфиции, сервитуты, ипотечные права, залог прав, долговые обеспечительные права.

Актуальность исследования связана с вопросами развития гражданско-правового регулирования недвижимости в системе вещных прав КНДР, что обусловлено историческими предпосылками формирования права в рамках социалистического государства, на формирование которого в своё время оказала воздействие правовая система СССР, и интеграцией в мировое правовое пространство как составной части межгосударственной интеграции.

Согласно цивилистическим представлениям, вещное право представляет собой «совокупность гражданско-правовых норм, которые регулируют различные

виды вещных прав»¹. Для российской правовой системы характерно, что «вещное право представляет собой абсолютное право, предметом которого является индивидуально-определенное имущество, закрепляющее принадлежность его и отношении лица к ней посредством правомочий владения, пользования или распоряжения»².

¹ Феоктистов А.В., Феоктистов Д.Е. Проблемные вопросы вещного права в России // Право и государство: теория и практика. 2023. № 1(217). С. 148–151.

² Андрейченко-Митр Е.Ю. Конституционные гарантии реализации вещных прав граждан в Российской Федерации: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.02. М., 2002. С. 6.

Теоретические подходы к дефиниции «недвижимая вещь» разнообразны исходя из того относятся ли они к экономической или правовой литературе.

Недвижимость с экономической точки зрения «характеризуется её значимостью в экономическом обороте»³. С.А. Липски верно пишет, что «недвижимость (земельный участок — её основной элемент, здания, сооружения, отдельные помещения и прочие объекты) представляют собой нужное условие экономической деятельности, выступая в роли: 1) операционно-пространственной основы (территория, а также здания и сооружения, используемые в производственных, офисных и иных целях), 2) средства производства (где недвижимость — это и предмет, и средство труда), 3) элемента природного комплекса (земля, леса, водные объекты), которым может быть причинен вред, 4) существенной части мирового капитала и источника налоговых поступлений»⁴.

Недвижимость — это «неделимое материальное благо, имеющее неразрывную связь с землей и подлежащее государственной регистрации»⁵. С.Ю. Бадмаева отмечает, что «недвижимость — это правовой режим вещи, формирующий её участие в гражданских правоотношениях в роли объекта»⁶.

Правовой режим недвижимости — это система правовых норм включающая: а) дефиницию недвижимости и видовую классификацию, б) оборот недвижимости и сделок с ним, в) регистрационные действия и пределы прав правообладателей, г) обязательства правообладателей по отношению к третьим лицам, д) принципы и гарантии защиты правообладателей.

В России категория вещного права включает в себя: «право собственности, которое является весомым и самым широким по объему правомочий и другие ограниченные вещные права»⁷. В соответствии со статьёй 216 Гражданского кодекса Российской Федерации⁸ вещными правами наряду с правом собственности, в частно-

сти, являются: право пожизненного наследуемого владения земельным участком (статья 265), право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком (статья 268), сервитуты (статьи 274, 277), право хозяйственного ведения имуществом (статья 294) и право оперативного управления имуществом (статья 296). Как следует из указанной нормы, данный перечень является открытым.

Относительно особенностей правового регулирования в области недвижимости следует отметить, что в Корейской Народно-Демократической Республике (далее — КНДР) «отсутствует, характерная для России, мощная теоретическая цивилистическая школа»⁹. Гражданско-правовое регулирование КНДР основано на социалистических традициях. Экономическая система страны построена на принципах плановой экономики (статьи 34–35 Социалистической Конституции КНДР¹⁰), однако последние изменения Конституции КНДР, направлены на развитие отдельных «элементов рыночной экономики»¹¹, что, прежде всего, обусловлено привлечением иностранных инвестиций в недвижимость.

Социалистическая собственность является экономической основой КНДР (статья 3 пункт 1 Гражданского кодекса КНДР¹², далее — ГК КНДР). Плановая экономика и социалистическая собственность неотделима, а средства производства принадлежат только государству и общественным кооперативным организациям. Этот вывод следует из статьи 20 Конституции КНДР).

Владение имуществом в КНДР осуществляется в форме собственности.

В КНДР, исходя из статей 20–22 Конституции КНДР, выделяют государственную собственность и собственность «организаций социального сотрудничества» (кооперативная собственность), при этом ГК КНДР закрепляет право на личную собственность.

³ Скворцова Т.А., Самсонова Ю.А., Тур Я.Г. Недвижимое имущество как объект сделок // Проблемы экономики и юридической практики. 2018. № 5. С. 159.

⁴ Липски С.А. Развитие понятия «недвижимость» в отечественном законодательстве // Правовые вопросы недвижимости. 2016. № 1. С. 3.

⁵ Мельничук М.А. К вопросу о юридических признаках недвижимого имущества как объекта сделки // Вестник юридического факультета Южного федерального университета. 2021. № 8. С. 12.

⁶ Бадмаева С.Ю. Объекты вещных прав в российском гражданском праве: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. М., 2008. С. 166.

⁷ Гражданское право: в 2 томах, Том 1, учебник, 3-е издание, переработанное и дополненное / под редакцией Б.М. Гонгало. М. 2018. С. 205.

⁸ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 14.04.2023, с изм. от 16.05.2023) // Собрание законодательства РФ. 1994. N 32. Ст. 3301.

⁹ Шорников Д.В. Особенности гражданско-правового регулирования права собственности и иных частных прав на землю как основа устойчивого развития (опыт Республики Корея) // Вестник Томского государственного университета. Право. 2014. № 4. (14). С. 142-153.

¹⁰ Социалистическая Конституция Корейской Народно-Демократической Республики // URL: https://ko.wikisource.org/wiki/조선민주주의인민공화국_사회주의헌법 (дата обращения: 15.06.2023).

¹¹ Супрунов А.Г., Васильева Е.В. Историко-юридический и лингвистический анализ особенностей конституционного строительства в Корейской Народно-Демократической Республике // Юридическая наука и практика: Вестник Нижегородской академии МВД России. 2020. №1. С. 76.

¹² Гражданский кодекс Корейской Народно-Демократической Республики от 05.09.1990 г. (Решение Верховного Народно-го Собрания Корейской Народно-Демократической Республики) // URL: http://nk.chosun.com/bbs/list.html?table=bbs_12&idno=521&page=2&total=185&sc_area=&sc_word= (дата обращения: 15.06.2023).

Как указывает Ли ЫнЧжон «право собственности на недвижимость по-прежнему принадлежит государству и кооперативным организациям»¹³, однако из анализа ГК КНДР, следует, что в зависимости от типа собственности разделяются национальная (государственная) собственность, общественная (кооперативная) собственность и личная собственность (ст. 37 ГК КНДР).

Государственная собственность есть законодательно установленный режим социалистической общенародной собственности.

Собственность общественных кооперативных организаций является коллективной собственностью работников общественных кооперативных организаций.

Личная собственность закрепляется за отдельными членами для личных и потребительских целей она обладает временным характером.

Право собственности в КНДР определяется как «владение определенным имуществом в пределах, установленных законом». Оно определяется как «право владеть, пользоваться и распоряжаться по своему усмотрению», однако их понятия несколько отличаются от российского права.

Правовая природа собственности в ГК КНДР характеризуется следующими моментами.

Во-первых, право собственности — это право на объект, и в этом отношении оно отличается от права требования.

Во-вторых, право собственности означает, что владелец непосредственно занимает, использует и распоряжается объектом в соответствии со своими полномочиями.

Право собственности отличается от индивидуального права владения, права пользования и права распоряжения, тем, что объект, в данном случае недвижимость, фактически является для владельца чужой вещью (государственной или общественной).

Право занятия принадлежит лицу, которое арендует, владеет недвижимостью, являющееся фактически чужим имуществом, а право использования, право занятия и право распоряжения возникает только в силу специального разрешения государства. Эти права не возникают случайно и составляют естественное содержание права собственности.

¹³ Ли ЫнЧжон Исследование «прав на использование недвижимости» в Северной Корее (15.02.2020 г.). URL: <https://www.unilaw.go.kr/cntnts/UserCntntsDetail.do#> (дата обращения: 15.06.2023).

В-третьих, специфика права собственности проявляется в особенностях обязательств участвующих в правоотношениях, из которых исключены собственники, при этом на них возложена обязанность не нарушать права иных лиц и соблюдать социалистические обязанности.

В-четвертых, по законодательству КНДР, право собственности может быть ограничено, это относится к личной собственности, государственная же собственность — ограничениям не подлежит в силу плановой экономики страны.

В ГК КНДР отсутствует понятие «недвижимости», но имеется упоминание о нем в ст. 94 ГК КНДР применительно к сделкам с недвижимостью о письменной форме договора.

Правовой режим недвижимости в КНДР предусматривает «право на использование, получение прибыли и распоряжение»¹⁴, при этом среди прав распоряжения собственностью «признается только право пользования»¹⁵.

Это отличает «право распоряжения» в российском и северокорейском законодательстве. «Право распоряжения» в российском законодательстве предусматривает различные варианты сделок в отношении недвижимости (купли-продажи, мены и прочее), а в северокорейском законодательстве «право распоряжения» характеризуется только как «право пользования», поскольку различного рода сделки с недвижимостью запрещены, все имущество является государственной собственностью.

Особенностью законодательства КНДР о недвижимости является то, что в нормы права сосредоточены на обязанностях, а не на правах, что характерно для социалистических стран. В капиталистических странах наоборот присутствует индивидуалистический взгляд на государство и защиту прав собственников и титульных владельцев.

Правовое регулирование недвижимости осуществляется специальными законами: Законом КНДР об управ-

¹⁴ Чонвон Пак, Бёнгун Кан. Анализ системы права недвижимости Северной Кореи. // URL: [https://www.unilaw.go.kr/data1/fileupload/A/20150424/META_A030764_201504240130035120\(дата обращения: 15.06.2023\)](https://www.unilaw.go.kr/data1/fileupload/A/20150424/META_A030764_201504240130035120(дата обращения: 15.06.2023)).

¹⁵ БёнУк Ким. Схемы и характеристики сделок с недвижимостью в городе Хесан в Северной Корее в условиях санкций против Северной Кореи // *Journal of Real Estate Analysis*. 2019. Т. 5. № 5. С. 89–107.

лении социалистической собственностью (1996 г.)¹⁶, Законом КНДР об аренде земли (1993 г.)¹⁷ (применительно к иностранным инвесторам), Земельным кодексом КНДР (1977 г.)¹⁸, а также актами в сфере управления недвижимостью в Зоне свободной экономики и торговли и Особой экономической зоне КНДР.

В качестве отдельных исполнительных регламентов действуют «Правила передачи зданий в Свободной экономической и торговой зоне и ипотеки», «Правила недвижимости туристического района Кумгансан», «Правила недвижимости промышленного района Кэсон» и др.

Следует отметить, что в 2020 г. вступил в силу новый Закон КНДР № 16912 от 02.04.2020 г. «Способ регистрации недвижимости»¹⁹, предусматривающего регистрацию целевого назначения недвижимости и особенности регистрации: собственности, суперфиций, сервитутов, ипотечных прав, залога прав, долговых обеспечительных прав, права аренды.

Внедрение же системы регистрации прав на вещные права в КНДР обусловлено привлечением иностранных инвестиций в недвижимость и необходимостью подтверждения прав на недвижимое имущество. Регистрация прав направлена на безопасность сделок с недвижимостью и обеспечение законности их проведения.

В развитие данного закона приняты Правила регистрации недвижимости КНДР № 3043 от 07.01.2022 г.²⁰, которые предусматривают порядок осуществления регистрации как лично, так и через подачу электронных документов включая заявление, оплату налогов и пошлины и необходимого перечня документов.

Система права КНДР в сфере недвижимости включает гражданские и административные нормы, а также уго-

ловные нормы. Правовые положения, включенные в ГК КНДР, смешаны, то есть отсутствует строго отраслевая законодательная техника.

В социалистических странах различают публичное и частное право. Это связано с тем, что все законы являются публичными законами и земельное право, градостроительное право и пр.

Согласно доктрине права КНДР недвижимость — это «имущество, которое не может быть перемещено»²¹ и в целом ассоциируется с понятием «собственность».

Недвижимостью в соответствии с «Законом об управлении недвижимостью» является земля, здания, сооружения и ресурсы (статья 2), однако исходя из территориального устройства КНДР применительно к району Кэсон, недвижимость — это «права на землю, здания и вещи, которые к ней прилагаются» (ст. 3 Правил в отношении недвижимости промышленного района Кэсон).

К земельным участкам относятся земли сельскохозяйственного назначения, жилые земли, промышленные земли, лесные угодья, земли акватории, специальные земли и т.д., к зданиям и сооружениям относятся производственные и общественные, муниципальные здания, а также сооружения, жилые дома и т.д., а ресурсы включают подземные, лесные и иные ресурсы.

Таким образом, видно, что в системе гражданско-правового регулирования недвижимости с одной стороны рассматривается как объекты материального мира, а с другой стороны как право на объекты материального мира.

Право собственности в ГК КНДР зависит от того, является ли субъект государством, физическим лицом или общественной кооперативной организацией и к какому именно виду недвижимости оно относится. Так, в связи с «национализацией земли право собственности на землю для граждан не признается»²².

Право собственности общественных кооперативных организаций представляют собой особые законодательные нормативы, обладающие признаками как корпорации, так и фонда. Только юридические лица, имеют статус субъекта. Человек не может быть субъектом личной собственности.

²¹ Чонвон Пак, Бёнгун Кан. Анализ системы права недвижимости Северной Кореи. О введении системы оценки недвижимости. URL: https://www.unilaw.go.kr/data1/fileupload/A/20150424/META_A030764_201504240130035120 (дата обращения: 16.06.2023).

²² Ли чжэ Сон. Исследование проблемы унификации кадастровых систем Северной и Южной Кореи: автореф. дис. ... канд. тех. наук: 05.24.04. М., 2000. С. 5. (26 с.).

¹⁶ Закон КНДР об управлении социалистической собственностью (принят решением № 70 от постоянной сессии Верховного Народного Собрания от 21.03.1996). // URL: http://nk.chosun.com/bbs/list.html?table=bbs_12&idno=472&page=4&total=185&sc_area=&sc_word= (дата обращения: 15.06.2023).

¹⁷ Закон КНДР об аренде земли (Решение № 40 Постоянной сессии Верховного народного собрания 27.10. 1993 г.) // URL: http://nk.chosun.com/bbs/list.html?table=bbs_12&idno=527&page=2&total=185&sc_area=&sc_word= (дата обращения: 15.06.2023).

¹⁸ Земельный кодекс КНДР (принят в качестве Декрета № 9 Верховного народного собрания 29 апреля 1977 г.) // URL: http://nk.chosun.com/bbs/list.html?table=bbs_12&idno=528&page=2&total=185&sc_area=&sc_word= (дата обращения: 15.06.2023).

¹⁹ Закон КНДР № 16912, от 02.04.2020 г. «Способ регистрации недвижимости». URL: <https://www.law.go.kr/법령/부동산등기법> (дата обращения: 16.06.2023).

²⁰ Правила регистрации недвижимости КНДР № 3043 от 07.01.2022 г. URL: <https://www.law.go.kr/LSW/lsInfoP.do?lsiSeq=241069#0000> (дата обращения: 16.06.2023).

В отношении защиты законных прав собственности подчеркивается функция уголовного права. В соответствии с поправками 2012 года об уголовной ответственности за нарушение права собственности, составляющего основу вещных прав, Уголовный кодекс КНДР²³ — глава 4, статьи 53–65 («Преступление, посягающее на социалистическую экономику»), Раздел 2, статьи 155–161 («Преступления, посягающие на личную собственность граждан»).

Согласно статье 30 Закона КНДР об управлении недвижимостью возможно наложение взыскания на недвижимость, при этом все объекты недвижимости подлежат государственному учету, а сдача в аренду возможна только с одобрения государственных органов. В КНДР «среди прав в управлении недвижимостью предусмотрено право на использование, доход и распоряжение имуществом»²⁴.

Система управления недвижимостью устанавливается посредством ряда законов и правил, связанных с недвижимостью, в частности, это Закон КНДР об управлении недвижимым имуществом (принят Постановлением Верховного Народного Комитета № 395 от 11.11.2009 г.)

Закон КНДР об управлении недвижимостью содержит главу 1 «Основы закона об управлении недвижимостью», главу 4 «Об определении недвижимости и применении Закона», такие как общие правила и подзаконные акты «Об использовании недвижимости», регулирующие права владения и пользования недвижимостью, запреты на продажу недвижимости, а также нарушения правил управления недвижимостью, которыми он руководствуется, и т.д.

Закон КНДР об управлении недвижимостью (статья 28, статья 6, статья 30) применяется при продаже недвижимости. Однако действие данного Закона ограничено особыми зонами и Законом об аренде земли иностранцами в КНДР, Законом КНДР об иностранных инвестициях, Правилами недвижимости промышленного района Кэсон, Правилами недвижимости экономической и торговой зоны Расун, Законом об особой зоне международного туризма Гумгансан, такими как торговля недвижимостью, землей и зданиями. В нем действуют правила сделок с недвижимостью, такие как продажа, аренда и ипотека. Законодательство, которое приме-

няется к этим особым районам КНДР, связано с проведением экономической реформы. Передача прав землепользования, полученных при содействии открытию иностранных рынков и т.д.

Закон КНДР об управлении недвижимостью с одной стороны, регулирует только имущественные отношения с недвижимостью, а с другой — применяется к специальным землям и правам землепользования для иностранцев и т.д.

Гражданско-правовые особенности Закона КНДР об управлении недвижимостью отличают его от общих правовых положений определения недвижимости и связанного с ним законодательства. «Данным законом, — как отмечает Ким ЕнКю, — заложен фундамент регулирования юридических лиц, процессуального права и гражданского права»²⁵.

В соответствии с гражданско-правовыми положениями Закона КНДР об управлении недвижимостью, защита социалистического владения недвижимостью связана с уточнением принципов сделок с собственностью и положений о коллективистских принципах (статьи 3 и 7), правилах о мошенничестве с продажей и договоров аренды недвижимости, запрещающих (статьи 28, 6, 30) действия, нарушающие закон, применения норм предусматривающих уголовную и административную ответственность, а также Правила о гражданской ответственности (статья 47).

Таким образом, анализ Закона КНДР об управлении недвижимостью показал, что нормы в данном законе не систематизированы согласно отраслевой принадлежности и включают нормы административно-правового и уголовно-правового характера. В ближайшей перспективе для законодателя КНДР видится необходимым проведение систематизации законодательства в рамках их отраслевой принадлежности.

Теория гражданского права тесно связана с задачей национального планирования центральным правительством в осуществлении прав по управлению недвижимостью, в соответствии с принципом социалистического общего строя, путем разделения прав управления собственностью предприятий, принадлежащих государству.

Имущественные отношения, устанавливаемые учреждениями и предприятиями с государством, являются

²³ Уголовный кодекс Коре́йской Народно-Демократи́ческой Респу́блики // URL: http://nk.chosun.com/bbs/list.html?table=bbs_12&idxn=512&page=2&total=185&sc_area=&sc_word= (дата обращения: 15.06.2023).

²⁴ Бен Ук Ким Типы сделок и характеристики в соответствии с Недвижимостью в городе Хесан Северной Кореи, находящемся под санкциями против Северной Кореи // Журнал анализа недвижимости. 2019. №5(3). С. 89. // URL: https://www.ejrea.org/archive/view_article?pid=jrea-5-3-89 (дата обращения: 15.06.2023).

²⁵ Ким ЕнКю. Особенности и оценка гражданского законодательства Северной Кореи, отраженные в Законе об управлении недвижимостью // Единство и закон. 2022. №49. С. 49. URL: <https://www.kci.go.kr/kciportal/ci/sereArticleSearch/ciSereArtiView.kci?sereArticleSearchBean.artid=ART002810344> (дата обращения: 15.06.2023).

ся административно-правовыми имущественными отношениями.

Имущественные отношения, возникающие с иными, чем государство, сторонами, например, «гражданско-правовые, являются гражданско-правовыми имущественными отношениями»²⁶.

В КНДР управление собственностью осуществляется через государственные органы, предприятия, которые могут владеть, пользоваться и распоряжаться государственным имуществом от своего имени и будут выполнять плановые задачи государства с правом «управления в управлении». Здесь право хозяйственного ведения, управления на основании ст. 47 ГК КНДР, является ограниченным вещным правом, разновидностью права пользования или относительным требованием.

Общественно-кооперативная организационная собственность, наряду с упомянутой выше государственной собственностью, составляет основу социалистического общественного строя. Это переходная форма собственности, которая должна быть преобразована в государственную собственность. Статья 53 ГК КНДР определяет характер и источник собственности общественных кооперативных организаций. Согласно этому, собственность общественной, кооперативной организации есть труд общественной, кооперативной организации. Управление собственностью здесь осуществляется непосредственно членами организации, но под контролем государства.

В КНДР существует система пользования государственным недвижимым имуществом, которая включает права управления (статья 47–48 ГК КНДР), право пользования кооперативными хозяйствами недвижимым имуществом, принадлежащим государству (статья 49 ГК КНДР), право пользования недвижимым имуществом, принадлежащим государству. Гражданским законодательством закреплено право пользования государственным имуществом на жилой дом (статья 50 ГК КНДР) за правом пользования недвижимым имуществом, находящимся в государственной собственности.

Также в главе 4 Закона КНДР об управлении социалистической собственностью предусматривает использование недвижимого имущества.

²⁶ Ён Ким. Северокорейская гражданско-правовая собственность и статус договорной организации // URL: https://www.unilaw.go.kr/data1/fileupload/A/20190513/META_A033094_201905130515262130 (дата обращения: 15.06.2023).

Предполагается, что понятие «право пользования недвижимым имуществом, находящимся в государственной собственности» появилось сравнительно недавно. Право управления, право пользования кооперативным хозяйством на основное имущество, находящееся в государственной собственности, право пользования недвижимым имуществом, находящимся в государственной собственности

Любое лицо, не имеющее собственности, имеет право на «недвижимость, принадлежащую конкретному государству», предоставленную государством, то есть здесь говорить о «праве на использование».

В КНДР жилье является товаром, поставляемым государством бесплатно, поэтому частная торговля жильем, как одного из объектов недвижимости — незаконна. Но граждане все же совершают сделки путем смены имени владельца. Несмотря на установленные запреты КНДР сделки с личным «жильем» оформляются при помощи включения миграционных правоотношений, когда в процессе выдачи «разрешения на въезд» дается согласие на регистрацию сожителей с согласия главного пользователя жильем, эта схема подпадает под квалификацию «торга домами», с применением метода «смены главы семьи». В данном сегменте образовался институт брокеров, помогающих оформлять права на личную недвижимость.

Таким образом, недвижимость по законодательству КНДР — это юридическое понятие, включающее в себя такие объекты как земля, здания, сооружения и ресурсы, а также права на данные объекты.

Исходя из социалистического правового режима недвижимости в КНДР недвижимость опосредуется такими правам как право на использование, право на получение прибыли и право на распоряжение в форме пользования.

Система, гражданского права КНДР уникальна для социалистической правовой системы, тем, что абсолютная собственность принадлежит государству и всему народу.

Законодательство КНДР в области недвижимости на данном этапе находится в стадии формирования и характеризуется отсутствием кодификации.

ЛИТЕРАТУРА

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 14.04.2023, с изм. от 16.05.2023) // Собрание законодательства РФ. — 1994. — № 32. — Ст. 3301.
2. Земельный кодекс КНДР (принят в качестве Декрета № 9 Верховного народного собрания 29 апреля 1977 г.) // URL: http://nk.chosun.com/bbs/list.html?table=bbs_12&idno=528&page=2&total=185&sc_area=&sc_word= (дата обращения: 15.06.2023).
3. Уголовный кодекс Корейской Народно-Демократической Республики 1950 г. // URL: http://nk.chosun.com/bbs/list.html?table=bbs_12&idno=512&page=2&total=185&sc_area=&sc_word= (дата обращения: 15.06.2023).
4. Гражданский кодекс Корейской Народно-Демократической Республики от 05.09.1990 г. (Решение Верховного Народного Собрания Корейской Народно-Демократической Республики) // URL: http://nk.chosun.com/bbs/list.html?table=bbs_12&idno=521&page=2&total=185&sc_area=&sc_word= (дата обращения: 15.06.2023).
5. Закон КНДР об аренде земли (Решение № 40 Постоянной сессии Верховного народного собрания 27.10. 1993 г.) // URL: http://nk.chosun.com/bbs/list.html?table=bbs_12&idno=527&page=2&total=185&sc_area=&sc_word= (дата обращения: 15.06.2023).
6. Закон КНДР об управлении социалистической собственностью (принят решением № 70 от постоянной сессии Верховного Народного Собрания от 21.03.1996). // URL: http://nk.chosun.com/bbs/list.html?table=bbs_12&idno=472&page=4&total=185&sc_area=&sc_word= (дата обращения: 15.06.2023).
7. Закон КНДР № 16912, от 02.04.2020 г. «Способ регистрации недвижимости». URL: <https://www.law.go.kr/법령/부동산등기법> (дата обращения: 16.06.2023).
8. Правила регистрации недвижимости КНДР № 3043 от 07.01.2022 г. URL: <https://www.law.go.kr/LSW/lsInfoP.do?lsiSeq=241069#0000> (дата обращения: 16.06.2023).
9. Андрейченко-Митр Е.Ю. Конституционные гарантии реализации вещных прав граждан в Российской Федерации: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.02 / Е.Ю. Андрейченко-Митр. — М., 2002. — 26 с.
10. Бадмаева С.Ю. Объекты вещных прав в российском гражданском праве: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / С.Ю. Бадмаева. — М., 2008. — 207 с.
11. БёнУк Ким. Схемы и характеристики сделок с недвижимостью в городе Хесан в Северной Корее в условиях санкций против Северной Кореи / Ким УкБён // Journal of Real Estate Analysis. — 2019. — Т. 5. — №5. — С. 89–107.
12. Бен Ук Ким. Типы сделок и характеристики в соответствии с Недвижимостью в городе Хесан Северной Кореи, находящемся под санкциями против Северной Кореи // Ким УкБён // Журнал анализа недвижимости. — 2019. — №5(3). — С. 89. // URL: https://www.ejrea.org/archive/view_article?pid=jrea-5-3-89 (дата обращения: 15.06.2023).
13. Гражданское право: в 2 томах, Том 1, учебник, 3-е издание, переработанное и дополненное / под редакцией Б.М. Гонгало. — М., 2018. — 326 с.
14. ЁнКю Ким. Северокорейская гражданско-правовая собственность и статус договорной организации / Ким ЁнКю // URL: https://www.unilaw.go.kr/data1/fileupload/A/20190513/META_A033094_201905130515262130 (дата обращения: 15.06.2023).
15. Ли ЫнЧжон. Исследование «прав на использование недвижимости» в Северной Корее (15.02.2020 г.) / ЧжонЫн Ли // URL: <https://www.unilaw.go.kr/cntnts/UserCntntsDetail.do#> (дата обращения: 15.06.2023).
16. Ли чжэ Сон. Исследование проблемы унификации кадастровых систем Северной и Южной Кореи: автореф. дис. ... канд. тех.наук: 05.24.04 / Сон чжэ Ли. — М., 2000. — 26 с.
17. Ким ЕнКю. Особенности и оценка гражданского законодательства Северной Кореи, отраженные в Законе об управлении недвижимостью / КюЕн Ким // Единство и закон — 2022. — №49. — С. 49. URL: <https://www.kci.go.kr/kciportal/ci/sereArticleSearch/ciSereArtiView.kci?sereArticleSearchBean.artid=ART002810344> (дата обращения: 15.06.2023).
18. Липски С.А. Развитие понятия «недвижимость» в отечественном законодательстве / С.А. Липски // Правовые вопросы недвижимости. 2016. № 1. С. 3.
19. Мельничук М.А. К вопросу о юридических признаках недвижимого имущества как объекта сделки / М.А. Мельничук // Вестник юридического факультета Южного федерального университета. — 2021. — № 8. — С. 12.
20. Скворцова Т.А., Самсонова Ю.А., Тур Я.Г. Недвижимое имущество как объект сделок / Т.А. Скворцова, Ю.А. Самсонова, Я.Г. Тур // Проблемы экономики и юридической практики. — 2018. — № 5. — С. 159.
21. Социалистическая Конституция Корейской Народно-Демократической Республики // URL: https://ko.wikisource.org/wiki/조선민주주의인민공화국_사회주의헌법 (дата обращения: 15.06.2023).
22. Супрунов А.Г., Васильева Е.В. Историко-юридический и лингвистический анализ особенностей конституционного строительства в Корейской Народно-Демократической Республике / А.Г. Супрунов, Е.В. Васильева // Юридическая наука и практика: Вестник Нижегородской академии МВД России. — 2020. — №1. — С. 76.
23. Феоктистов А.В., Феоктистов Д.Е. Проблемные вопросы вещного права в России / А.В. Феоктистов, Д.Е. Феоктистов // Право и государство: теория и практика. — 2023. — № 1(217). — С. 148–151.
24. Чонвон Пак, Бёнгун Кан. Анализ системы права недвижимости Северной Кореи / ПакЧонвон, Кан Бёнгун // URL: https://www.unilaw.go.kr/data1/fileupload/A/20150424/META_A030764_201504240130035120 (дата обращения: 15.06.2023).
25. Шорников Д.В. Особенности гражданско-правового регулирования права собственности и иных частных прав на землю как основа устойчивого развития (опыт Республики Корея) / Шорников // Вестник Томского государственного университета. Право. — 2014. — № 4. (14). — С. 142–153.

© Кочергин Юрий Викторович (79031007617@yandex.ru)

Журнал «Современная наука: актуальные проблемы теории и практики»