

А. Н. Пахомов¹

канд. экон. наук, управляющий ЗАО «КАРОТЭКС» (Санкт-Петербург)

ГОСУДАРСТВЕННОЕ ОФИСНОЕ НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО: ИСТОРИЧЕСКИЙ АСПЕКТ ИССЛЕДОВАНИЯ²

Государственное офисное недвижимое имущество — особая сфера социальных, рыночных, вещных, правовых отношений. Исторический аспект ее исследования предполагает отражение процессов возникновения и развития: а) отношений собственности на главный объект недвижимости — землю; б) определение круга центральных государственных учреждений, наделенных офисной недвижимостью; в) выяснение самого понятия «недвижимость».

Обращаясь к проблеме, связанной с возникновением отношений государственной собственности на объекты недвижимого имущества, отметим, что вопрос содержания отношений собственности как таковых привлекал внимание различных научных школ и научных направлений в экономической теории и теории менеджмента. Можно выделить теологическую, трудовую, личностную, договорную, захватническую и эксплуататорскую теории собственности.

В *теологической теории* собственность рассматривается как божественный дар (Экземплярский, 1910).

В *трудовой теории* собственности считается, что ее источник и основа лежит в труде. Так, Джон Локк (1632—1704) считал, что собственность, которая дарована людям Богом, становится частной собственностью лишь благодаря опосредованию ее трудом: «собственность, возникшая благодаря труду, может перевесить общность владения землей, ведь именно труд создает различия в стоимости всех вещей» (Локк, 1960, с. 26).

В диалектической философии Г. Гегеля (1770—1831) развита *личностная теория* собственности, выражающая примат духа над материей. В ней понятие собственности как общественного отношения к внешнему миру, к природе, к вещам выводится из личности человека, который желает «поместить» свою волю в вещь, то есть присвоить ее. Вкладывая волю в вещь, человек становится личностью. «Разумность собственности, — писал Г. Гегель, — заключается не в удовлетворении потребностей, а в том, что снимается голая субъективность личности. Лишь в собственности лицо есть как разум. Пусть эта первая реальность моей свободы находится во внешней вещи, и, следовательно, есть другая реальность, но ведь абстрактная личность именно в ее непосредственности не может обладать никаким другим наличным бытием» (Гегель, 1990,

¹ Эл. адрес: secretary@karoteks.ru

² Данная статья продолжает исследование, начатое в других работах автора, посвященной данной теме (Пахомов, 2009 (а); 2009 (б); 2010; Соколов, Пахомов, 2008, 2009 (а), 2009 (б)).

с. 69). В целом частная собственность рассматривается им в качестве абсолютного права свободной воли отдельного лица на присвоение вещи.

В *договорной теории* собственности утверждается, что в качестве источника любой формы собственности выступает договор, государство. Эти утверждения содержатся в работах Т. Гоббса (1588—1679). Согласно его представлениям, отношения собственности зарождаются, во-первых, после возникновения гражданских законов, отграничивающих «мое» от «чужого»; во-вторых, покоятся на том основании, что в противном случае не может быть реализовано право суверена использовать все средства для поддержания покоя внутри государства и защиты его от внешних врагов (Гоббс, 1991, с. 254).

В XIX в. была выдвинута концепция, согласно которой собственность возникла в результате *захвата*. Остановимся на ней несколько подробнее, ввиду ее актуальности для России. Как отмечал В. В. Розанов, «в России вся собственность выросла из “выпросил” или “подарил”, или кого-нибудь “обобрал”. Труда в собственности очень мало. И от этого она не крепка и не уважается» (Розанов, 1990, с. 216).

Концепция собственности в результате захвата возникла в трудах Пьера-Жозефа Прудона (1809—1865)¹. В 1840 г. он издал знаменитую брошюру «Что такое собственность?» («Qu'est ce que la propriété?»), которая получила общественное признание Франции. Отвечая на вопрос, вынесенный в заголовок, П.-Ж. Прудон отвергал все правовые аргументы в защиту собственности и обосновывал своеобразный лозунг: «Собственность есть кража», потому что факт существования собственности противоречит справедливости. В этой работе он выступил не только против частных собственников, но и против идеологов коммунизма. «То, чего хотят коммунизм и собственность, хорошо, но то, к чему они оба ведут, дурно. Почему? Потому что и тот, и другая исключительны и не признают каждый с своей стороны двух элементов общества. Коммунизм отрицает независимость и пропорциональность, собственность не удовлетворяет требованиям равенства и закона» (Прудон, 1998, с. 206). Если основать общество на всех четырех принципах, то окажется, что, во-первых, равенство, понимаемое как равенство условий, а не благосостояния, не нарушает справедливости; во-вторых, закон, опирающийся на факты, т. е. на необходимость, не мешает независимости; в-третьих, индивидуальная независимость, происходящая из различия способностей, может существовать в границах закона; в-четвертых, пропорциональность, допускаемая в умственной и чувственной сфере, может соблюдаться без нарушения справедливости и равенства. Такую форму общества следует назвать свободой, потому что она не допускает произвола и признает лишь авторитет закона.

Волна общественного интереса к брошюре «Что такое собственность?», написанной в резких тонах, испугала власть, и П.-Ж. Прудон был объявлен революционером, разрушителем основ общества. Такой оценкой был напуган уже сам П.-Ж. Прудон. Впоследствии он пояснял, что решил бороться не против собственности, а против злоупотреблений ею, и своим друзьям писал, что «в непродолжительном времени перейдет со всем своим добром на сторону правительства» (Туган-Барановский, 1891, с. 19). В целом суще-

¹ По поводу этих идей Прудона М. И. Туган-Барановский писал: «Очевидно, что глубокие переживания детства, связанные с изъятием семейной собственности, наложили отпечаток на всю его сознательную последующую жизнь. Его отец попытался заняться предпринимательской деятельностью, однако вследствие образовавшейся задолженности лишился не только своей бочарной мастерской, но и земли, проданной с аукциона. В результате семья влачила нищенское существование» (Туган-Барановский, 1891).

ственный порок концепции захвата состоит в том, что в ней не ставится вопрос об эффективном управлении имуществом. То же самое можно сказать и о концепции собственности как *результата эксплуатации*, развитой наиболее последовательно в работах К. Маркса, Ф. Энгельса. В соответствии с таким подходом собственность правящих классов не зависит от своих первоначальных источников, она есть результат присвоения плодов чужого труда (Маркс; Энгельс).

Из множества концепций природы и происхождения собственности следует сложившаяся множественность дефиниций собственности. При этом самой распространенной является трактовка собственности как сложного социального отношения между людьми по поводу вещей. В целом можно согласиться с теми исследователями, которые определяют собственность в качестве общественного отношения, оформляемого правом (Смирнов, 2007, с. 28–30). Правовые отношения собственности принимают форму договора.

Следует отметить, что название концепции собственности в силу их общности не позволяют достоверно охарактеризовать исторический процесс возникновения собственности на недвижимое имущество, этот сегмент, представляющий значительный организационно-экономический и институционально-правовой интерес (Гладков, 1855; Горчаков, 1876; Лешков, 1855; Мейер, 1997; Моршкин, 1837; Неволин, 1857; Победоносцев, 1896). Отдельные аспекты данной проблемы применительно к России и ряду государств анализировались в течение достаточно длительного периода времени.

Вряд ли удачной можно считать религиозно-политизированную точку зрения на отношения собственности, высказанную Н. А. Бердяевым, согласно которой «коллективизм, отрицающий всякое право собственности, есть рабство личности у стихийных сил природы. Поэтому он свойствен первым ступеням развития человеческого общества» (Бердяев, 1990, с. 553). В Древней Руси, практически не знавшей рабства, владение частью территории страны не воспринимали как явление духовной или социальной жизни, не определяли его признаков и не давали ему защиты в судах по нескольким причинам, важнейшими из которых были численность населения и кочевой образ жизни. Территория Русского государства была исключительно большой при малом количестве населения. Тот, кому была нужна земля, пользовался ею, ни коим образом не затрагивая чужих интересов: распахать пашню, косить сено и тому подобное можно было по мере сил и надобности, практически где угодно. «По окончании жатвы у первоначальных хлебопашцев и вся привязанность их к земле разрушалась...», — отмечал еще С. Е. Десницкий (Десницкий, 1993, с. 21).

Существовавшая в Древней Руси система аграрных отношений приводила не к повышению качества использования земли, а к снижению ее потребительских свойств. Но поскольку «земля по своему существу не может быть переносима с места на место, то не может и подать первоначальным хлебопашцам понятия к отчуждению ее» (Десницкий, 1993, с. 22). По мере истощения почвы в одном месте труд можно было приложить в ином. В то время земля без рабочих рук не имела никакой ценности. Вследствие рассмотренных причин в Русской Правде даже не упоминается о владении землей (Русская Правда, 1958). Гражданское владение землей было неосознанным, оно состояло в «сидении» на земле и заключалось в пользовании поверхностью земли. Границы таких владений определялись иногда на глаз («куда плуг и топор и коса ходили»), иногда даже неким «коровьим рыком». Следовательно, земля не могла стать и объектом налогообложения.

В отличие от Западной Европы, где государства возникали на основе отношений собственности на землю, в России определение характера присвоения земельных угодий начинается с появлением княжеской власти. Собственность на недвижимость возникала не снизу, а сверху. Иными словами, в России политическая власть стала источником права на недвижимое имущество. Присоединение новых территорий к владениям князя влекло за собой провозглашение его господином этой земли. Став владыкой территории, князь определял характер владения ею, раздавал землю дружинникам. С получением грамот дружинники начинают владеть землей от своего имени. С этого момента времени владение недвижимым имуществом становится осознанным и начинает получать правовое оформление. Со временем устанавливаются виды владения землей, границы землепользования, понятие права собственности на недвижимое имущество развивались и усложнялись, уточнялись полномочия арендаторов, возник вопрос об оценке недвижимости.

Формирование государственного офисного недвижимого имущества в России неразрывно связано с историей создания государственных учреждений, возникновение которых можно отнести к концу XV в., к периоду образования русского централизованного государства. Интерес к генезису рыночных методов управления государственным офисным недвижимым имуществом в России был обусловлен стремлением продемонстрировать, обладают ли они «жизненным значением»; в этом случае они «должны иметь корни в действительности и хотя бы частично проявиться в истории» (Новгородцев, 1896, с. 19).

Историю государственных учреждений России можно разделить на три основных этапа: 1) период монархического правления; 2) советский период; 3) современный период. Это деление является достаточно условным и исходит из формы государственного управления. При более подробном изучении проблемы возможны более дробные классификации. Например, в рамках первого периода можно выделить: а) конец XV — XVII вв. — приказное управление; б) XVIII в. — коллегиальное управление; в) XIX — начало XX вв. — министерское управление. В каждый из указанных периодов существовали свои высшие центральные и местные учреждения, наделявшиеся офисным имуществом.

Какие же конкретно-исторические факторы обусловили создание государственных учреждений и появление с ними недвижимого имущества, используемого в административных целях?

В процессе расширения Московского княжества и усиления власти великого князя последнему нужны были помощники по управлению государством. Исполнителям великокняжеских указов и распоряжений — боярам, дьякам — в помощь давались подьячие (для письма), и приказывалось, т. е. поручалось, выполнение функций управления государственного значения. Исполнение таких заданий часто принимало долговременный характер. Лица, получившие задание, окружали себя дьяками и подьячими; между возникшим штатом распределялись отдельные функции и поручения, зарождалась структура управления, и таким путем постепенно создавались учреждения — государственные приказы (упоминаются в Судебнике 1497 г.), для каждого из которых требовалось отдельное помещение. От недвижимого имущества государственных приказов берет свое начало российская государственная офисная недвижимость.

Первоначально помещение для работы приказа могло выделяться на великокняжеском дворе (в комплексе дворцовых и храмовых зданий), в составе которого возникали офисные помещения, требовавшие особого обслужива-

ния. Поэтому наряду с государственными приказами стали возникать дворцовые приказы. К ним относится Казенный приказ во главе с казначеем, известный с конца XV в. В приказе (казне) хранилось личное имущество великого князя и великокняжеский архив. С конца XV в. известны дворцовые дьяки, а с 1501 г. упоминается Дворцовый приказ (с 1547 г. Приказ большого дворца). В ведении приказа находились великокняжеский двор (дворец) и княжеские (дворцовые) земли. К концу XV в. относится зарождение Коношенного приказа (коношенный дьяк упоминается с 1496 г.), заведовавшего княжескими табунами. Таким образом, дворцовые приказы выполняли функции управления княжеским хозяйством; один из них целенаправленно занимался объектами недвижимого имущества.

С развитием государства структура управления усложнялась. Во главе приказов стояли судьи из числа бояр и других думных чинов. Кроме судьи и дьяков, в приказах были подьячие и обслуживающий персонал (сторожа, рассыльщики и др.). В структурном отношении приказы делились на столы. Деление на столы производилось по территориальному или функциональному признакам. Деятельностью столов руководили дьяки; каждый стол имел свой штат подьячих. Подьячие делились на три статьи: старые, средние и молодые. Столы делились, в свою очередь, на повытье (деление по вытям, т. е. по частям), каждый стол состоял из нескольких повытий. Отдельное повытье имело свой штат средних и молодых подьячих.

Образование петровских коллегий в XVIII в. не внесло существенных новаций в управление государственным офисным недвижимым имуществом, несмотря на умножение объектов, о чем ярко свидетельствует строительство в новой столице специализированного здания двенадцати коллегий. На основании Манифеста от 15 декабря 1763 г. № 11989 были образованы департаменты Сената, которые подразделялись на экспедиции. Так, 4 марта 1797 г. Павлом I при первом департаменте Сената учреждена Экспедиция государственного хозяйства, опекунства иностранцев и сельского домоводства (ПСЗ, № 17865, т. XXIV, с. 508).

Создание качественно новой, а именно министерской, системы управления связано с реформами Александра I. В Манифесте 12 марта 1801 г. «О кончине Императора Павла I и о вступлении на Престол Императора Александра I» Император принимал на себя обязательство управлять народом «по законам и по сердцу в бозе почивающей Августейшей Бабки нашей» (ПСЗ, № 19779, т. XXVI, с. 583). 8 сентября 1802 г. был издан Манифест «Об учреждении Министерств», в соответствии с которым были образованы восемь министерств: военных сухопутных, морских сил, иностранных дел, юстиции, внутренних дел, финансов, коммерции и народного просвещения (ПСЗ, № 20406, т. XXVII, с. 243). Манифест способствовал становлению российской государственности и формированию единой системы органов исполнительной власти. При этом Министру внутренних дел вменялось «построение и содержание всех публичных зданий в государстве».

Впоследствии (22.08.1826) было образовано Министерство императорского двора (Высшие и центральные..., 2002, с. 146—149), соединявшее учреждения, обслуживавшие личные нужды императорской фамилии, и государственные ведомства, осуществлявшие ряд дипломатических, культурных и иных функций. Оно создавалось для объединения частей и управления делами придворного ведомства, существовавшего с начала XVIII в. (ПСЗ, № 541, т. I, с. 896). В его ведении находились управление личным имуществом императора и членов императорской фамилии, в том числе земельными имуществами, заводами, фабриками, рудниками, удельными крестьянами; осуществление финан-

сового контроля над всеми подведомственными учреждениями; строительство и содержание императорских дворцов, садов, парков; управление дворцовыми городами, заведование полицией в городах Царское Село, Петергоф, Гатчина, Павловск и Ораниенбаум; организация придворных торжеств, устройство церемоний, коронаваний; ведение всего хозяйства императорского двора; организация охраны императорской фамилии; организация санитарного надзора за состоянием императорских дворцов и дворцовых городов; содержание императорских театров, Придворной певческой капеллы, Придворного оркестра, Эрмитажа, Санкт-Петербургского театрального училища. Под начальством министра находились Академия художеств, Санкт-Петербургский ботанический сад, Румянцевский музей, Публичная библиотека, Керченский музей, Московское художественное общество, Археологическая комиссия. В ведении министерства также находилось награждение орденами, медалями и знаками отличия; цензура сочинений, исполнявшихся в императорских театрах и капелле; содержание придворного духовенства. Следует отметить, что министр императорского двора находился вне контроля Сената и других высших органов власти, подчиняясь исключительно императору. В деятельности Министерства существенную роль играло профессиональное управление государственной недвижимостью, однако само оно, судя по первоначально утвержденному штату, своего особого офиса не имело, в штате не было даже сторожей (см. табл. 1).

Таблица 1

Штат канцелярии Министерства Императорского двора

Звание чинов	Число членов	Жалованье в год, руб.	
		Одному	Всем
Директор	1	4000	4000
Секретарь	1	1200	1200
Экспедитор	2	2000	4000
Помощник экспедитора	2	1200	2400
Журналист	1	1000	1000
Архивариус	1	1000	1000
Чиновники для письма и особых поручений	5	750	3750
На содержание сторожей, переплет канцелярских журналов, на покупку нужных книг, на разъезды чиновников, по экстренным надобностям, на газеты, на свечи и другие мелочные расходы	—	—	
ИТОГО	13	—	19 350

Интересные аспекты, связанные с объектами государственного офисного недвижимого имущества, обнаруживаются при историческом анализе советской системы управления. Обратим внимание на два момента, нашедших отражение в материалах статистической переписи, относящейся к 1920-м гг. (табл. 2). Среди чиновников выделялись три группы профессий в зависимости от выполняемых функций: (1) группа оперативная. К ней относились культурно-просветительный, врачебно-санитарный персонал и работники искусства, охрана безопасности, работники связи, руководящий персонал, технический (агрономы, инженеры, техники и т. п.) и юридический персонал. Удельный вес всей этой группы в общей массе работников учреждений составлял 57,1 %; (2) группа самообслуживания учреждений. Сюда входили хозяйственный персонал (включая работников гигиены), рабочие и так называемые прочие служащие. Удельный вес всей этой группы в общей массе

Таблица 2

Динамика численности персонала по источникам фонда заработной платы

	Общесоюзный и республиканский бюджет		Местный бюджет		Хозрасчет и прочие источники							
	1/IV — 1925	1/IV — 1926	1/I — 1927	1/I — 1928	1/IV — 1925	1/IV — 1926	1/I — 1927	1/I — 1928				
Административные учреждения	145 655	156 496	153 004	128 327	276 237	306 926	314 319	303 169	6537	7233	6026	
Центральные учреждения	29 225	34 901	32 546	27 662	—	—	—	—	643	1559	1304	907
Краевые, областные и губернские учреждения	65 246	55 904	54 390	44 524	33 726	26 837	25 066	18 050	2746	3201	2216	
Окружные и уездные учреждения	38 440	53 730	55 796	45 250	56 989	72 857	74 440	72 244	2206	2693	1264	
Учреждения с особым административным делением	11 715	11 961	10 272	10 891	136	145	124	45	26	35	1637	
Районное (волостное) управление	1029	—	—	—	65 581	76 442	79 053	72 717	—	—	—	
Сельсоветы	—	—	—	—	118 805	130 645	135 636	140 113	—	—	—	

И с т о ч н и к: Государственный аппарат СССР, 1955, с. 102—103.

работников учреждений, учтенных переписью, составлял 21,9 %; (3) группа учетно-контрорская, куда входил учетно-контрольный, инструкторский и делопроизводственный персонал (21,0 %) (Государственный аппарат СССР, 1955, с. 39).

В соответствии с предметом настоящего исследования внимание привлекает вторая группа профессий, связанная с самообслуживанием учреждений. Почти 22 % персонала, подчинявшегося руководителям госучреждений, были связаны с обслуживанием государственной офисной недвижимости. Финансирование государственных административных учреждений, включая центральный аппарат, производилось не только из бюджета, но и за счет хозяйственных и иных источников (табл. 2), что позволяло содержать свыше 10 % персонала (на 01.05.1925).

В последнее десятилетие в Российской Федерации происходит существенный рост численности работников органов государственной власти и местного самоуправления (рис. 1), причем основную долю (84,6 %) составляют органы исполнительной власти (рис. 2). Удельный вес чиновников в населении страны вырос почти в полтора раза (табл. 3).

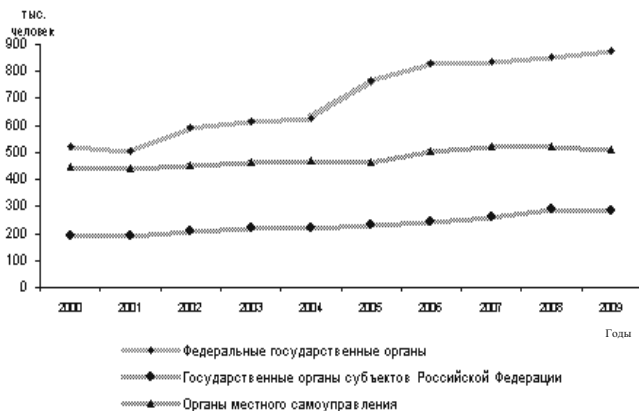


Рис. 1. Численность работников государственных органов и органов местного самоуправления

Источник: http://www.gks.ru/free_doc/new_site/gosudar/graf1.htm

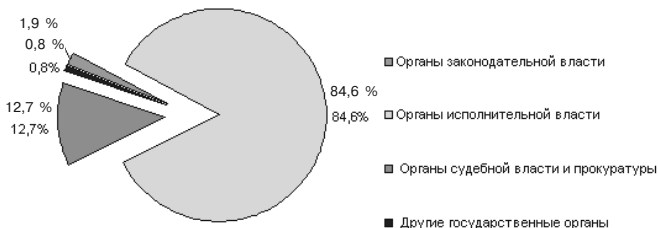


Рис. 2. Распределение численности работников государственных органов и органов местного самоуправления по ветвям власти на конец 2009 г.

Источник: http://www.gks.ru/free_doc/new_site/gosudar/graf1.htm

Таблица 3

Численность работников государственных органов и органов местного самоуправления в РФ, на 10 000 человек постоянного населения

2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
79,5	78,3	86,4	90,2	91,9	102,4	110,9	114,4	117,7	118,0

И с т о ч н и к: http://www.gks.ru/free_doc/new_site/gosudar/gos-zan1.xls

По мнению В. Гимпельсона, нельзя полагать, будто постсоветская бюрократия очень многочисленна и раздута сверх необходимости, поскольку «надо учитывать процедуры подсчета соответствующих статистических показателей». Согласно Гимпельсону, «на начало 2001 г. персонал по охране и обслуживанию зданий составлял 10 % от всего списочного состава работников государственных и муниципальных органов, а общая разница между численностью всех работников, занятых в системе исполнительной власти, и численностью тех, кто занимает государственные и муниципальные должности, являясь государственными (или муниципальными) служащими, составляет ... почти 1/3 всех занятых в данной сфере» (Гимпельсон, 2002, с. 94, 96).

Сравнительный анализ данных не позволяет согласиться с данным утверждением. Получается, при очевидно сопоставимых процедурах подсчета соответствующих статистических показателей в середине 1920-х и в начале 2000-х гг. персонал по охране и обслуживанию зданий сократился более чем вдвое (с 21,9 до 10 %), а разница между численностью всех работников, занятых в системе исполнительной власти, и численностью тех, кто занимает государственные и муниципальные должности, являясь государственными (или муниципальными) служащими, почти на 1/3.

Формирование отношений государственной собственности, наделение государственных учреждений специализированными помещениями привела со временем к необходимости выработки соответствующего понятийного аппарата. Этимология, т. е. научное объяснение происхождения слова недвижимость (real estate), является довольно сложной. Она тесно связана с латинским словом *realis*, что значит настоящий, и более поздним его вариантом *res*, что означает вещь. Таким образом, недвижимость — это **настоящая вещь**.

В русском языке термин «недвижимость» существовал, по крайней мере, уже в начале XVIII в. Так, в апреле 1711 г. государственный канцлер Г. И. Головкин (1660—1734) писал секретарям Посольского приказа: «Желает его царское величество ведать подлинно из правил французских, аглинских и венецианских, какое у них определение как в недвижимых маетностях и домах, так и пожитках детям, по отцах оставшимся, мужеска и женска пола в наследствии и разделе оных, как знатнейших княжих, графских, шляхецких, так и купецких фамилий: и вы поищите таких правил в книгах, которые вывез к Москве Петр Посников, и ежели того нет, то спрашивайте и ищите оных правил на Москве у иноземцев, и ежели где что сыщется, то велите немедленно перевести» (Соловьев, 1993, с. 444).

В российских правовых актах термин «недвижимость» впервые встречается в Указе Петра I «О порядке наследования в движимых и недвижимых имуществах» от 23 марта 1714 г. Появление этого Указа было вызвано следующим обстоятельством: «Понеже разделением имений после отцов детям недвижимых великой есть вред в государстве нашем, как интересам государственным, так и подданным и самим фамилиям падение» (Российское законодательство..., 1986, с. 295). Таким образом, законодательное регулирование

недвижимости абсолютистской властью преследовало цель оградить объекты землевладения от бесконечного дробления, а дворянское сословие — от обнищания. Отметим, что аналогичные по сути («недвижимое будет всегда одному сыну») законодательные акты о майоратном наследовании земли и наследовании по праву первородства были приняты и в иных европейских странах. Введенный Петром I в Указе запрет на отчуждение определенных объектов недвижимости не позволял дворянину проиграть в карты или каким-либо другим образом расточить земли. Право на наследство, закреплявшееся только за одним сыном, должно было стимулировать его братьев не быть праздными, «ибо принуждены будут хлеба своего искать службою, учением, торгами и прочим».

Следует отметить причину, по которой были разделены представления о «земле» и «недвижимости». Понятию «земля», в отличие от термина «недвижимость», придавалось более широкое социально-политическое и национально-духовное значение. Земля символизировала триединство: (1) территории, (2) народа и (3) власти (Медушевский, 2004). Таким образом, введение в российское законодательство XVIII в. представления о недвижимости имело уточняющее значение; недвижимость стала увязываться только с одним аспектом — территорией, местом, участком. Но со временем такой подход к недвижимости как земной поверхности был признан крайне ограниченным. Уже в XIX в. в различных странах Европы была узаконена концепция вертикальной проекции при реализации отношений собственности на недвижимость. Согласно ей, «власть собственника на недвижимость касается не только поверхности последней. Она проникает в недра земли. Она переносит господство его в воздушное пространство над землею. Все, конечно, в пределах господства над поверхностью» (Курдиновский, 1899, с. 9).

В настоящее время логическое соотношение между «землей» и «недвижимостью» существенно изменилось вследствие инверсии социальных, экономических, политических и правовых представлений: земля выступает составным элементом недвижимости. Имеющиеся прецеденты обособленного анализа земли, водных ресурсов, лесов, наряду с недвижимостью, недостаточно обоснованы (Управление государственной собственностью, 1997, с. 85—120).

Исторический анализ специализированных государственных учреждений, наделенных офисным недвижимым имуществом, отношений собственности на объекты недвижимости, самого термина «недвижимость» позволяет более глубоко подойти к исследованию современных проблем, связанных с особенностями финансирования и управления государственным офисным недвижимым имуществом.

Источники

Бердяев Н. А. Философия неравенства. Письмо двенадцатое. О хозяйстве // Бердяев Н.А. Собр. соч. Париж, 1990. Т. 4.

Высшие и центральные государственные учреждения России. 1801—1917. В 4 т. Т. 3. Центральные государственные учреждения. СПб., 2002.

Гегель Г. Философия права. М., 1990.

Гимпельсон В. Численность и состав российской бюрократии // Вопросы экономики. 2002. № 11.

Гладков Н. А. О влиянии общественного состояния частных лиц на право поземельной их собственности, по началам древнего российского законодательства. М., 1855.

Гоббс Т. Соч. В 2 т. М., 1991. Т. 2.

Горчаков М. И. О земельных владениях всероссийских митрополитов, патриархов и Св. Синода (988—1738). СПб., 1876.

- Государственный аппарат СССР. М., 1955.
- Десницкий С. Е.* Юридическое рассуждение о разных понятиях, какие имеют народы о собственности имущества в различных состояниях общежития // Русская философия собственности (XVII—XX вв.). СПб., 1993.
- Курдиновский В. И.* К учению о легальных ограничениях права собственности на недвижимость в России. Одесса, 1899.
- Лешков В. Н.* Русский народ и государство. История русского общественного права до VIII в. М., 1858.
- Локк Дж.* Избранные философские произведения. В 2 т. М., 1960. Т. 2.
- Маркс К.* Капитал. Т. 1 // Маркс К., Энгельс Ф. Соч. 2-е изд. Т. 23.
- Маркс К., Энгельс Ф.* Манифест коммунистической партии // Маркс К., Энгельс Ф. Соч. 2-е изд. Т. 4.
- Медушевский А.* Стратегии решения аграрного вопроса в России // Отечественные записки. 2004. № 1.
- Мейер Д. И.* Русское гражданское право. М., 1997.
- Морошкин Ф. Л.* О владении по началам российского законодательства. М., 1837.
- Неволин К. А.* История российских гражданских законов // Неволин К. А. Полн. собр. соч. СПб., 1857. Т. 3.
- Новгородцев П. И.* Историческая школа юристов, ее происхождение и судьба. Опыт характеристики основ школы Савиньи в их последовательном развитии. М., 1896.
- Пахомов А. Н.* Антикризисная модель содержания объектов государственной офисной недвижимости // Финансы и бизнес. 2009 (а). № 3. С. 201—208.
- Пахомов А. Н.* Глобализация и международный опыт управления государственной офисной недвижимостью // Финансы и бизнес. 2009 (б). № 4. С. 176—182.
- Пахомов А. Н.* О модернизации управления объектами государственной офисной недвижимости // Реформы и право. 2010. № 2. С. 18—22.
- Победоносцев К. П.* Курс гражданского права. В 3 т. СПб., 1896. Т. 1.
- Прудон П. Ж.* Что такое собственность? М., 1998.
- ПСЗ — Полное собрание законов Российской империи. Собр. 1. (1649—1825).
- Розанов В. В.* Уединенное // Розанов В. Соч. В 2 т. М., 1990. Т. 2.
- Русское законодательство X—XX вв. В 9 т. Т. 4. Законодательство периода становления абсолютизма / отв. ред. А. Г. Маньков. М., 1986.
- Русская Правда. Материалы к изучению истории государства и права СССР. М., 1958.
- Русская православная церковь и право. М., 1999.
- Смирнов И. К.* Логическое и историческое в исследовании экономического развития // Проблемы современной экономики. 2007. № 3.
- Соколов Б. И., Пахомов А. Н.* Международный опыт управления государственной офисной недвижимостью // Проблемы современной экономики. 2009 (а). № 3. С. 376—378.
- Соколов Б. И., Пахомов А. Н.* Модели содержания объектов государственной офисной недвижимости // Вестник СПбГУ. Сер. 5. «Экономика». 2008. № 4. С. 110—117.
- Соколов Б. И., Пахомов А. Н.* О реформе модели содержания объектов государственной офисной недвижимости // Проблемы современной экономики. 2009 (б). № 2. С. 342—344.
- Соловьев С. М.* История России с древнейших времен // Соловьев С. М. Соч. В 18 кн. М., 1993. Кн. VIII. Т. 16.
- Туган-Барановский М. И.* П. Ж. Прудон, его жизнь и общественная деятельность. Биографический очерк. СПб., 1891.
- Управление государственной собственностью: учебник / под ред. В. И. Кошкина, В. М. Шупыро. М., 1997.
- Экземлярский В. И.* Учение древней Церкви о собственности и милосердии. Киев, 1910.
- Энгельс Ф.* Происхождение семьи, частной собственности и государства // Маркс К., Энгельс Ф. Соч. 2-е изд. Т. 19.