

**Лыгин Евгений Александрович**

Магистрант

**Направление:** Юриспруденция

**Магистерская программа:** Гражданское право, семейное право, международное частное право

**Некоторые проблемы, связанные с определением недвижимого имущества по законодательству РФ**

**Аннотация.** В данной статье рассматривается недвижимость как объект гражданских правоотношений. Анализируется законодательно закрепленное определение недвижимости, перечисляются ее признаки. На основе анализа предлагается более полное определение недвижимого имущества.

**Ключевые слова:** недвижимое имущество, движимое и недвижимое имущество, недвижимость, гражданско-правовой режим недвижимого имущества, государственная регистрация имущества.

Купля-продажа недвижимости является крайне значимым институтом гражданского права. Высокая социальная значимость данного гражданско-правового института обуславливает актуальность анализа его норм, выявления проблем в законодательстве и правоприменительной практике.

Само понятие недвижимого имущества закреплено в статье 130 Гражданского кодекса Российской Федерации. Отечественный законодатель определил, что «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и

иное имущество. К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке» [1].

На наш взгляд, законодатель представил точное и полное определение недвижимого имущества. Однако, оно вызывает определенные дискуссии ученых – как цивилистов, так и представителей других наук.

Определение недвижимого имущество, данное в пункте 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, на первый взгляд действительно кажется понятным и простым. В определении, данном законодателем, указаны определенные критерии, по которым можно определить недвижимость, а также обозначен перечень недвижимости. Тем не менее, углубившись в теоретическую составляющую вопроса, возникает множество сложностей. В правоприменительной практике также достаточно часто выносятся противоречивые решения.

Гражданский кодекс Российской Федерации перечисляет объекты и виды недвижимости. К примеру, перечисляет очевидные виды: здания и сооружения. А также дает в качестве примеров некоторые существенные признаки, такие как связь с землей. Таким образом, мы видим, что данное определение не полное. Оно не отражает в себе достаточный объем признаков, которыми должен обладать любой объект недвижимости, по которым его можно однозначно квалифицировать именно как объект недвижимости.

Определение, данное в Гражданском кодексе Российской Федерации, характеризует лишь отдельные объекты недвижимости и не дает конкретных критериев и признаков, которые позволили бы отнести тот или иной объект к недвижимости, сформировать единообразное понятие объекта недвижимого имущества.

Статья 130 Гражданского кодекса Российской Федерации в качестве определяющих признаков недвижимости называет «невозможность перемещения без несоизмерного ущерба» и «неразрывную связь с землей» [1].

На наш взгляд, обозначенные признаки в 130 статье Гражданского кодекса Российской Федерации как основные и определяющие недвижимое имущество, в современных условиях не подходят для применения на практике.

Также анализ статьи 130 Гражданского кодекса РФ показывает, что ряд перечисленных в ст. 130 ГК РФ объектов не соответствует критериям недвижимости и по этой причине должен быть из этой статьи исключен, и, напротив, целесообразно дополнить содержащийся в ней соответствующий перечень рядом объектов.

Так, имущество, которое принципиально не соответствует критерию пространственного не перемещения, но, тем не менее, отнесено законодателем к недвижимым вещам, – это суда внутреннего плавания, морские и воздушные суда. В связи с чем, критерий не перемещения или постоянной связи с землей точно теряет свое основополагающее значение для определения объекта недвижимым имуществом как юридического факта [2].

Кроме того, дискуссии вызывает и применяемая законодателем в статье 130 Гражданского кодекса РФ термин «иное имущество». Несмотря на то, что данный термин используется в контексте отсылочной нормы, которая указывает, что законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество, как правило, как только законодатель начинает использовать такие неопределенные термины, как «иное» или «другие», обычно сразу же начинается их неоднозначное понимание.

Помимо перечисленных, в пункте 1 статьи 130 Гражданского кодекса РФ, признаков недвижимости (прочная связано с землей и невозможность перемещения без несоизмерного ущерба), необходимо отметить такую ее особенность, как возможность выступать в качестве объекта рыночных отношений.

Для решения данной проблемы предлагается разработать и внести в гражданское законодательство определение «недвижимого имущества» следующего содержания: «недвижимое имущество представляет собой разновидность объектов гражданских прав, прочно связанных с землей, то есть перемещение которых невозможно без несоразмерных затрат на его осуществление, обладающих всеми существенными признаками товара, и к которым относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты, леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства». Данным определением предполагается заменить абзац 1 пункта 1 статьи 130 действующего Гражданского Кодекса РФ.

Как отмечает П.А. Матвеев, при решении вопроса о том, является ли спорное имущество недвижимым, суды используют два подхода [4].

Первый из них заключается в том, что судом устанавливается, отвечает ли тот или объект имущества признакам, прямо перечисленным в статье 130 Гражданского кодекса РФ: наличие неразрывной связи с землей и невозможность перемещения без нанесения несоразмерного ущерба назначению данного объекта.

Второй подход состоит в том, что судом устанавливается факт наличия либо отсутствия технического паспорта на объект, выданного органом технической инвентаризации. При этом, наличие такого паспорта расценивается судами как единственное и достаточное доказательство того, что спорный объект относится к объектам недвижимого имущества.

По мнению П.А. Матвеева, из этих двух подходов правильным является первый. Второй же подход является излишне формальным [4].

Таким образом, факт государственной регистрации имущества является еще одним определяющим признаком недвижимости. То есть, согласно действующему гражданскому законодательству, недвижимыми называются те объекты гражданских прав, в отношении которых состоялся факт соответствующей государственной регистрации. Государственная регистрация

недвижимого имущества призвана обеспечить необходимую устойчивость гражданского оборота.

Считается, что прочная связь с землей и невозможность перемещения объекта без несоразмерного ущерба его назначению являются физическими признаками, а факт государственной регистрации – юридическим признаком. Государственная регистрация является подтверждением создания объекта недвижимого имущества в установленном законом порядке.

Вместе с тем, даже с точки зрения необходимости государственной регистрации прав на недвижимость и операций с ним, разные виды недвижимости стоят в неодинаковых правовых условиях. Прежде всего, это связано с тем, что при определении родового понятия недвижимости законодатель воссоединил в нем разные виды имущества, не имеющие одинаковых объективных баз для соединения в систему по одному классифицированному признаку [3].

Так, например, морские и речные суда, воздушные суда, космические объекты не могут быть зарегистрированы по месту их нахождения, как это применимо, например, к земельным участкам.

В ходе проведенного анализа выявлено, что в действующем российском законодательстве не содержится полного всеобъемлющего определения недвижимого имущества, которое охватывало бы весь спектр ее признаков. Итогом отсутствия в действующем законодательстве правовых установлений относительно определения недвижимого имущества становится непоследовательная правоприменительная практика, которая впоследствии закрепляется в решениях судов различного уровня.

© Дальнейшее развитие и совершенствование правового регулирования отношений, связанных с недвижимым имуществом, возможно лишь в рамках единой концепции развития законодательства о недвижимости, которая признавалась бы всеми основными участниками законотворческого процесса и правоприменения.

## Литература

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (последняя редакция) [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 04.04.2022).

2. Артемьев А.А., Лепехин И.А., Линдина А.Н. Проблемы идентификации недвижимого имущества // Вестник ТвГУ. Серия: Право. 2020. № 2 (62).

3. Ионова А.А. Проблемы государственной регистрации прав на недвижимое имущество // Молодой ученый. 2018. № 49 (235) [Электронный ресурс] // Режим доступа: <https://moluch.ru/archive/235/54678/> (дата обращения: 04.04.2022).

4. Матвеев П.А., Медведева Ю.Н., Потапова О.В., Валько В.А. Понятие недвижимого имущества и его основные характеристики как объекта договора купли-продажи // Аллея науки. 2018. Т. 5. № 6 (22).

© Бюллетень магистранта 2022 год № 2