

**Евсеев Сергей Алексеевич**  
Магистрант НАЧОУ ВПО СГА

**Направление:** Юриспруденция

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

### **Категория недвижимости по действующему законодательству**

**Аннотация.** В данной статье показано становление и развитие понятия «недвижимость» и правовой режим недвижимости. Выявлены особенности и юридические признаки недвижимости. В заключение сделаны основные выводы о дальнейшем развитии данной правовой категории.

**Ключевые слова:** недвижимость, правовой режим, виды недвижимого имущества

Понятие недвижимости – ключевое для уяснения принципиальных особенностей этого института права в целом. Сам термин «недвижимое имущество» появился в российском законодательстве сравнительно недавно, а легитимного его определения не существовало вовсе. Именно этим объясняется наличие разнообразных точек зрения ученых-цивилистов на этот счет. Такие видные ученые, как Д.И. Мейер, К.П. Победоносцев, В.И. Синайский, Г.Ф. Шершеневич и др., неоднократно в своих трудах рассматривали вопросы, касающиеся тех или иных аспектов, относящихся к недвижимости.

Действующее в настоящее время в государствах континентальной Европы гражданское право оперирует двумя подходами к определению понятия «недвижимость». Недвижимость понимается одновременно: как известным образом связанная с землей «вещь» и как объект «права», отнесенного законом к разряду прав на «недвижимость»

Законодательное оформление этого понятия имеет давнюю историю. Уже в законах Древнего Рима имущество подразделялось на движимое и

недвижимое. В России термин «недвижимое имущество» введен Петром I в 1714 г. в указе «О порядке наследования в движимых и недвижимых имуществах». С тех пор это понятие широко применялось в дореволюционной России. В своде гражданских законов России «недвижимыми имуществами признаются по закону земли и всякие угодья, дома, заводы, фабрики, лавки, всякие строения и пустые дворовые места, а также железные дороги». Далее разъяснялось, что к принадлежностям земель относятся: «состоящие на них церковные и другие строения, дворы, мельницы, мосты, перевозы, плотины, гати, озера, пруды, болота, дороги, источники и другие места, сим подобные; все произведения, на поверхности земли обретающиеся, и все сокровенные в недрах ее металлы, минералы и другие ископаемые».

При этом обращает на себя внимание тот факт, что в науке гражданского права XVIII – XIX вв. усилия цивилистов были направлены на выработку либо признаков недвижимости, либо перечня ее объектов, который видоизменялся в зависимости от развития общественных отношений и появления новых объектов.

В настоящее время позиция законодателя изменилась. Российское гражданское законодательство формально следует европейской традиции. Это выразилось, прежде всего, в том, что в ГК РФ впервые в истории российской цивилистики закреплено понятие недвижимости, которое, безусловно, стало основой всех современных изысканий. Согласно п. 1 ст. 130 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, космические объекты.

Право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат

государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

Само по себе определение, которое дал ГК РФ развернутое и объемное. Однако не все его положения понимаются однозначно, что порождает научные споры. И все же следует отметить, что большинство авторов вполне согласны с трактовкой законодателя и их рассуждения сводятся лишь к комментированию указанного определения [1, с. 56; 2, с. 121].

Однако, не смотря на то, что данное определение закреплено в законодательстве, оно не со всем точно и даже противоречиво. Многие правоведы довольно четко указывают на эти противоречия и полагают, что сама дефиниция нуждается в корректировке.

Основное противоречие заключается в следующем: статья 130 ГК РФ, рассматривая понятие недвижимости, одновременно в качестве синонимов использует три правовых понятия: 1) недвижимая вещь; 2) недвижимое имущество; 3) недвижимость. Но в теории гражданского права они несут различную смысловую нагрузку, и было бы не совсем правильно их отождествлять.

Сам термин «недвижимое имущество» в русском законодательстве появился довольно поздно и заменил прежние выражения, например «вотчина», «имение» и др. После этого в русской цивилистике возникло смешение терминов «имущество» и «вещь». Г.Ф. Шершеневич отмечал: «Наше законодательство не выдерживает терминологии и употребляет слово имущество вместо – вещь, а вместо имущества говорит о собственности или об имении». Проблема, отмеченная видным русским правоведом в 1907 году, существует до сих пор.

Использование в определении категории «недвижимая вещь» вполне закономерно, поскольку, по мнению большинства цивилистов, лишь вещь может быть объектом права собственности.

Ряд ученых предлагает понимать вещь в широком и узком смысле. Широким понятием охватываются не только вещи материальных предметов внешнего мира, но также юридические отношения и права. В узком, собственном смысле слова под вещами понимают предметы внешнего мира, как созданные трудом человека, так и находящиеся в естественном состоянии. Однако далее она отмечает, что по поводу вещей в узком смысле в первую очередь складываются общественные отношения, регулируемые гражданским правом.

Другие ученые полагают, что «общеупотребительное значение слова «вещь» не совпадает с ее юридическим, более широким пониманием. В отличие от распространенного в быту понятия вещей, законодательство относит к последним, например, представителей животного мира, искусственные космические объекты, земельные участки.

Кроме того, возникает вопрос о необходимости использования понятия «имущество» в легитимном определении недвижимости. Ведь российский законодатель использует термин «недвижимое имущество» в качестве синонима «недвижимых вещей» лишь чисто условно, в действительности ограничивая категорию недвижимости только вещами.

Таким образом, по мнению многих правоведов следовало бы исключить из ст. 130 ГК РФ упоминание о «недвижимом имуществе» и «недвижимости», усложняющее определение недвижимости, и акцентировать внимание на категории «недвижимая вещь», подчеркивая тем самым, что объектом права на недвижимость являются лишь предметы, имеющие материальную форму [3, с. 55].

Особого внимания при анализе данного определения требуют критерии отнесения тех или иных объектов к указанной категории вещей.

Первый критерий основан на естественной природе происхождения вещей, таких как, например, участок земли. Данный критерий не вызывает никаких возражений. Более того, следует признать такую формулировку довольно удачной, ибо речь идет не о земле вообще, а об участке, части земли,

определенной площади. Гражданское законодательство рассматривает любую вещь, прежде всего с точки зрения возможности ее участия в гражданском обороте в качестве объекта правовых отношений. Это требует четкости в определении того, что является объектом.

Другим критерием определения недвижимости является прочная связь вещей с землей, причем настолько, что перемещение этих объектов в пространстве невозможно без несоразмерного ущерба их назначению. Данный признак является определяющим, и это особенность российской правовой системы. Однако у некоторых современных ученых названный критерий вызывает несогласие. Так, некоторые ученые полагают, что «определение, данное в Гражданском кодексе РФ, весьма уязвимо, поскольку сомнителен установленный для определения недвижимых вещей оценочный критерий – «перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно» [4, с. 15–16]. Это мнение поясняется тем, что современные технические достижения позволяют перемещать даже монументальные здания на значительные расстояния не только без «несоразмерного», но и без всякого ущерба их назначению. Если следовать букве закона, то здание, перемещенное не только на соседний участок, но и в соседний район, сохраняет качество недвижимого объекта, если не причинен несоразмерный ущерб его назначению» [5, с. 93].

Также существует ряд объектов, не имеющих связи с землей, но подчиненный законом правовому режиму недвижимого имущества: это подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Причиной отнесения этих объектов к недвижимости являются особые полезные свойства, обуславливающие необходимость более жесткой правовой регламентации возникающих по поводу них отношений.

Правовой режим недвижимости может быть распространен законом и на иные объекты, не имеющие непосредственной связи с землей. Например, законами к объектам недвижимости отнесены квартиры, комнаты в квартирах,

иные жилые помещения в жилых домах и других строениях, пригодные для постоянного и временного проживания (п. 1 ст. 16 Жилищного кодекса); нежилые помещения, расположенные в зданиях и сооружениях (ст.1 Закона о государственной регистрации прав на недвижимость).

Кроме названных критериев, которые обычно считают материальными, ст. 130 ГК РФ использует и юридический критерий, относя к недвижимым вещам те объекты, которые по своей природе движимы, но их роль в гражданском обороте столь важна, что законодатель распространил на них правовой режим недвижимости. Это воздушные, морские суда и суда внутреннего плавания, космические объекты, подлежащие государственной регистрации. Очевидно, указание на обязательность такой регистрации должно подчеркнуть идентичность правового режима данных объектов недвижимым вещам.

Правильное понимание терминологии и свободное владение ей создает основу для эффективного диалога как с профессионалами в соответствующей области, так и с новичками, которым необходимо доходчиво объяснять значения соответствующих терминов. Рыночная терминология по недвижимости и специальные оценочные термины широко используются при ее оценке.

### Литература

1. Козырь О.М. Недвижимость в новом ГК России // ГК России. Проблемы, теория, практика / Под ред. А.Л. Маковского. М., 1998.
2. Цыбуленко З.И. Правовой режим недвижимости // Новое российское гражданское законодательство и практика его применения. Саратов, 2008.
3. Тужилова-Орданская Е.М. Понятие и особенности недвижимости как объекта прав по Гражданскому Кодексу РФ. М., 2009.
4. Дорожинская Е.А. Правовое регулирование сделок с недвижимостью. Новосибирск: СибАГС, 2009.

5. Сыродоев Н.А. Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество // Государство и право. 2008. № 8.

© Бюллетень магистранта 2014 год № 5