

## ПОНЯТИЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА НА СОВРЕМЕННОМ ЭТАПЕ РАЗВИТИЯ ГРАЖДАНСКОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА РФ

А.Р. Ахметов, студент

Научный руководитель: А.В. Минаев, канд. юрид. наук, доцент  
Хакасский государственный университет им. Н. Ф. Катанова  
(Россия, г. Абакан)

DOI: 10.24411/2500-1000-2019-11717

**Аннотация.** В статье рассматривается соотношение понятий «недвижимая вещь», «недвижимое имущество», «недвижимость». Автором делается вывод об отсутствии противоречия в использовании данных терминов в Гражданском кодексе РФ. Также исследуется значение традиционного критерия отнесения вещи к недвижимой – прочная связь с землей, раскрывается его содержание в условиях современной России.

**Ключевые слова:** гражданский кодекс, отрасли права, недвижимая вещь, недвижимое имущество, недвижимость, критерии отнесения объектов к недвижимым.

Недвижимое имущество имеет весомое значение в жизни каждого человека. При этом правовая судьба подобного вида имущества напрямую зависит от правильности определения применимого правового режима. Режим недвижимого имущества предполагает особый порядок его создания и учета, регистрации права собственности, совершения сделок, налогообложения и пр. Все эти действия регулируются нормами целого ряда отраслей права, – градостроительного, земельного, налогового, но основы правового регулирования заложены в гражданском законодательстве.

В соответствии с ч. 1 ст. 130 Гражданского кодекса РФ «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» [1]. Собственно определений понятий «недвижимая вещь», «недвижимое имущество», «недвижимость» закон не содержит. Правовая доктрина также не дает однозначного толкования указанных дефиниций, поэтому в литературе встречаются существенно различающиеся точки зрения по поводу критериев отнесения тех или иных объектов к недвижимым. Поскольку правильное понимание широко используемых в правоприменительной практике терминов зачастую имеет опре-

деляющее значение для юридических последствий, представляется актуальным исследование рассматриваемой проблемы с научных позиций [2].

В первую очередь, следует сказать, что речь идет об объекте гражданских прав. Статья 128 Гражданского кодекса РФ к объектам гражданских прав относит вещи, иное имущество, в том числе имущественные права, результаты работ и оказание услуг, охраняемые результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации, нематериальные блага.

Как видно из содержания приведенной нормы, понятие «имущество» шире понятия «вещь», поскольку включает еще и имущественные права. Кроме того, дефиниция «имущество» используется в Гражданском кодексе РФ для обозначения совокупности вещей (например, в ст. 210 ГК РФ, где указано, что собственник несет бремя содержания имущества).

Таким образом, в юридическом смысле термин «имущество» имеет три значения: вещь, совокупность вещей, имущественные права. Однако в ст. 130 Гражданского кодекса РФ понятия «недвижимое имущество» и «недвижимая вещь» употребляются в синонимичном значении, подразумевая под собой только вещь, как физически осязаемый «предмет внешнего материального мира» [3]. Отметим, что такой подход к определению недвижимого имущества

не является единственно возможным. Так, например, во Французском гражданском кодексе в категорию недвижимого имущества включаются также установленные на землю вещные права – сервитут, узуфрукт и др. [4].

Упоминание в ст. 130 Гражданского кодекса РФ понятия «недвижимость» также нуждается в осмыслении. В других нормах Гражданского кодекса РФ дефиниция «недвижимость» используется как в качестве синонима термина «недвижимое имущество» (например, в ст. 549 о договоре продажи недвижимости), так и для обобщения видов недвижимого имущества как совокупности вещей (например, в ст. 652 как обобщающее понятие для зданий и сооружений).

Целесообразность использования того или иного из трех названных терминов вызывает дискуссию в научной литературе. Но нам в этом вопросе более близка позиция авторов, стремящихся не к критическому разбору, а к надлежащему комментарию воли законодателя. Так, Е.Г. Семенова считает, что необходимо оставить законодательно закрепленную возможность использования всех трех терминов, интерпретируя при этом их следующим образом: «недвижимая вещь» обозначает ограниченный в пространстве объект материального характера; «недвижимое имущество» обозначает совокупность таких материальных объектов; термин «недвижимость» характеризует обобщенное понимание недвижимых вещей в значении объектов гражданского права [5]. Мы согласны с мнением автора, что такой подход к соотношению терминов «недвижимость», «недвижимое имущество», «недвижимая вещь» предоставляет возможность унифицированного использования этих понятий в гражданском праве, исключая, тем самым, противоречивое толкование содержащих их норм.

Рассматриваемая ст. 130 Гражданского кодекса РФ указывает на критерий отнесения вещи к недвижимости – она должна быть прочно связана с землей, ее перемещение без несоразмерного ущерба ее назначению невозможно. Данный критерий, известный с древности и являющийся тра-

диционным для определения недвижимых объектов, на сегодняшний день оспаривается многими исследователями, поскольку современные технологии позволяют осуществлять перенос практически любых объектов без нанесения ущерба их назначению [6]. Вместе с тем, нельзя отрицать, что перенос фундаментальных строений является исключительной мерой, и функционирование таких объектов как изначально, так и после перемещения, имеет четкую привязку к земле, характеризующуюся не только прочностью, но и длительностью по времени. Как справедливо отмечает И.Л. Брауде, «наличие всех современных достижений в перемещении зданий не превращает их в подвижную установку, это можно считать своеобразным новым строительством, поскольку закладывается новый фундамент» [7].

При решении вопроса об отнесении вещи к движимому или к недвижимому имуществу, имеет значение не только прочность, но и постоянство ее связи с землей. Объекты временного характера не признаются недвижимостью, для них не требуется получение специальной разрешительной документации на строительство и ввод в эксплуатацию, регистрация права собственности [8].

Следует обратить внимание, что, согласно позиции Верховного Суда РФ, полученные в установленном порядке разрешительные документы на строительство объекта недвижимости могут сами по себе выступать доказательством для признания имущества недвижимым [9]. А в случае, когда построенный объект обладает физическими характеристиками недвижимости, но не имеет необходимого юридического оформления на данном участке земли, он подлежит сносу на основании ч. 1 ст. 222 Гражданского кодекса РФ. Таким образом, юридическая связь с землей является важным, а зачастую и определяющим, фактором отнесения объекта к недвижимости.

Таким образом, на сегодняшний день в теоретическом отношении понятие недвижимого имущества все еще находится в стадии становления и пока не получило своего однозначного определения. Однако накопленная судебная практика демонст-

рирует тенденцию к обозначению четких критериев для отнесения того или иного объекта к недвижимости, что в будущем

скорее всего приведет к уточнению соответствующих норм гражданского законодательства.

#### Библиографический список

1. *Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)* от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 18.07.2019) // Собрание законодательства РФ, 1994, № 32, ст. 3301; Официальный интернет-портал правовой информации <http://www.pravo.gov.ru> (дата обращения: 18.07.2019).

2. *Чепунов О.И., Минаев А.В.* Государственное управление и «Ручной режим» // Вестник Тувинского государственного университета. №1 Социальные и гуманитарные науки. – 2016. – №1 (28). – С. 151-156.

3. *Юридическая энциклопедия* / Тихомиров М.Ю., Тихомирова Л.В.; Под ред.: Тихомиров М.Ю. – М.: Юринформцентр, 1997. – 525 с.

4. *Тужилова-Орданская Е.М.* Сравнительный анализ понятия «недвижимость» по российскому и зарубежному законодательству // Вестник Башкирского университета. – 2006. – №3. – С. 102-105.

5. *Семёнова Е.Г.* О соотношении терминов «недвижимость», «недвижимое имущество», «недвижимая вещь» в статье 130 Гражданского кодекса Российской Федерации // Вестник КРУ МВД России. – 2015. – №4 (30). – С. 36-41.

6. *Стародумова С.Ю.* Правовой режим недвижимых вещей // Правовые вопросы недвижимости. – 2015. – № 1. – С. 14-17.

7. *Пасикова Т.А.* К вопросу о критериях отнесения объектов к недвижимому имуществу / Т.А. Пасикова, Е.А. Левицкая, М.М. Шуклина // Пробелы в российском законодательстве. – 2017. – №3. – С. 147-149.

8. *Письмо* Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области от 07.02.2019 г. № 50-700-10-1017/19 «Об отнесении объектов к объектам недвижимого имущества» // Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

9. *Определение* Верховного Суда РФ от 22.12.2015 по делу № 304-ЭС15-11476, N А27-18141/2014 // Документ опубликован не был. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».

## THE CONCEPT OF REAL ESTATE AT THE PRESENT STAGE OF DEVELOPMENT OF CIVIL LEGISLATION OF THE RUSSIAN FEDERATION

**A.R. Akhmetov**, *Student*

**Supervisor:** *A.V. Minaev, Candidate of Law, Associate Professor*

**Khakass State University them. N.F. Katanova**

**(Russia, Abakan)**

**Abstract.** *The article discusses the relationship between the concepts “real estate”, “real estate”, “real estate”. The author concludes that there is no contradiction in the use of these terms in the Civil Code of the Russian Federation. The article also examines the significance of the traditional criterion for classifying a thing as immovable – a strong connection with the land, its content is revealed in modern Russia.*

**Keywords:** *civil code, branches of law, real estate, real estate, real estate, criteria for classifying objects as immovable.*