

## ПОНЯТИЕ И ПРИЗНАКИ НЕДВИЖИМОСТИ В СОВРЕМЕННОМ ГРАЖДАНСКОМ ПРАВЕ

М.Р. Гаджиев, магистрант  
Волгоградский государственный университет  
(Россия, г. Волгоград)

DOI:10.24412/2500-1000-2023-1-1-121-123

**Аннотация.** Автор анализирует понятие, признаки как движимого, так и недвижимого имущества. Автор приходит к выводу, что пробелы в правовом регулировании рассматриваемого вопроса порождают на практике множество трудностей с разграничением движимого и недвижимого имущества и предлагает определить в ГК РФ недвижимое имущество как земельные участки, участки недр и любые объекты, расположенные непосредственно на поверхности земли, либо под ней, транспортировка которых без их полного или частичного уничтожения невозможна.

**Ключевые слова:** недвижимость, гражданское право, движимое имущество, земельный участок, объекты гражданских прав.

Российское гражданское законодательство не дает понятие вещи, тем самым создавая сложности в регулировании объектов гражданских прав и правоприменительной практике. Как указывают цивилисты: «В юридической науке существует устоявшийся годами инструментарий, который помогает ученым-правоведам осмысливать отношения между людьми, будь то материальные объекты или результаты интеллектуальной деятельности. Такой консерватизм в использовании правовых терминов объясняется отсутствием иной, кроме как веками устоявшейся терминологии, а также нежеланием создавать новый понятийный аппарат» [1]. Отсутствие юридического понятия вещи влечет за собой появление практических ошибок в определении объектов гражданских прав, в частности является ли объект вещью.

В 454 статье ГК РФ законодатель, характеризуя договор купли-продажи отождествляет вещи и товары, предполагая, что это тождественные понятия. Однако товаром могут быть работы, услуги, результаты интеллектуальной собственности и все это не относится к категории вещи. Кроме этого, категории вещи и имущество также не являются синонимами. Понятие имущество помимо вещей включает в себя имущественные права и обязанности, поэтому оно более широкое чем понятие вещи.

К вещам в гражданском праве можно отнести все что создано трудом человека, результаты деятельности людей, а также природные богатства, например, сама земля, ее недра, животный и растительный мир и пр. Вещи становятся объектами гражданских прав в том случае, если могут удовлетворить человеческие потребности. Вещи, имеющие особую значимость и ценность для всего человечества, также не могут выступать объектами гражданских правоотношений, например небесные тела, части земной поверхности, мировой океан, глубоководное морское дно за пределами континентального шельфа [2]. Законодательство РФ на сегодняшний день юридические понятия «объект права» и «объект правоотношения» не разделяет [1].

В современном мире открыты объекты, о существовании которых можно узнать только, используя специальные технические приборы. Речь идет о нанобъектах, клетках человека, его органах и тканях. Цивилисты называют их непоименованными объектами гражданских прав и относят к ним информацию, энергию и мощьность, а также биологические материалы человека, нанотехнологии и наноматериалы, а также исключенную из ГК РФ единую технологию [1].

Мы солидарны с позицией большинства правоведов о том, что в механизме правового регулирования дефиниции выполня-

ют важнейшие функции, такие как направляющие и ориентирующая.[3] Действующая конструкция ст. 128 ГК РФ относит к движимым вещам все вещи, которые прямо не указаны в законе как недвижимые. Такой законодательный подход представляется достаточно спорным, т.к. порождает в практике гражданского оборота множество проблем. Так, Верховный суд РФ рассматривая кассационную жалобу акционерного общества Племенной завод имени Свердлова на постановление Арбитражного суда Уральского округа от 02.07.2018 по делу N А47-3092/2016 и нижестоящие судебные акты, признал движимым имуществом трансформаторные подстанции, линии электропередач, обваловку, оборудование устьев скважин и ограждения скважин [4].

В отличие от недвижимости права на движимое имущество, по общему правилу, не подлежат регистрации, равно как и сами сделки с этим имуществом, однако, законодательством России установлены требования о государственной регистрации некоторых видов движимого имущества, однако, чаще всего, такая регистрация носит уведомительный, а не преюдициальный характер, в отличие от регистрации недвижимого имущества. Например, к объектам, требующим регистрации обособленно относятся транспортные средства.

Важно, что по общему правилу для признания объекта недвижимым имуществом требуется соблюдения определенной процедуры, связанную с получением необходимой разрешительной документации и с соблюдением градостроительных норм и правил [5].

В свете сложности разделения объектов материального мира на движимые и недвижимые арбитражная практика отмечает, что, например, торговый павильон не является объектом недвижимого имущества, однако, в то же время его в полной мере нельзя отнести и к объектам движимого имущества, т.к. его перемещение не всегда возможно без какого-либо ущерба для него (в отличие, например, автомобиля или телефона), т.к. павильон связан с земельным участком, на котором он возведен [6]. Данная позиция суда, на наш

взгляд, вполне обоснована, т.к. в противном случае к объектам недвижимого имущества можно было бы отнести и, например, детские площадки во дворах многоквартирных домов, ведь некоторые объекты на них (качели, карусели, и т.п.) тоже имеют бетонное основание. В итоге, суды пришли к выводу, что несмотря на то, что подобные объекты и имеют отдельные признаки недвижимого имущества (фундамент; связь с землей...), они не имеют самой важной характеристики недвижимости: признаков капитального строения, которое можно переместить только путем его полного уничтожения.

В отечественном гражданском праве условно можно выделить три ключевые группы объектов недвижимости:

1) традиционные объекты: земельные участки (в т.ч. те, которые заняты обособленными водными объектами, лесом и т.д.) и участки недр в природном (естественном) состоянии;

2) производные объекты недвижимости: здания, а также сооружения на земной поверхности, сооружения в недрах земли.

Тем не менее, следует отметить, что современные технологии в некоторых развитых странах позволяют перемещать в целостности и сохранности полноценные дома, безусловно с известными ограничениями по весу и площади, однако, именно объекты капитального строительства. Таким образом, не исключено, что в скором времени российским судам предстоит столкнуться новой проблемой при разграничении движимого и недвижимого имущества, а нашему законодателю с необходимостью внесения существенных изменений в гражданское законодательство России.

Следует отметить, что действующее гражданское законодательство РФ не только не содержит перечень вещей, которые можно отнести к движимому имуществу, но и в недостаточной степени определяет исчерпывающие признаки недвижимого имущества.

Приведенные пробелы в правовом регулировании рассматриваемого вопроса порождают на практике множество трудностей с разграничением движимого и не-

движимого имущества, в связи с чем мы предлагаем определить в ГК РФ недвижимое имущество как земельные участки, участки недр и любые объекты, располо-

женные непосредственно на поверхности земли, либо под ней, транспортировка которых без их полного или частичного уничтожения невозможна.

#### Библиографический список

1. Квициния Н.В., Давтян-Давыдова Д.Н. Информация и единая технология как непоименованные объекты гражданских прав // Государственная служба и кадры. – 2022. – №5. – С. 134.
2. Гришаев С.П. Вещи как объекты гражданских прав: что изменилось в правовом регулировании? СПС КонсультантПлюс. 2014. [дата обращения 24.10.2022].
3. Иншакова А.О., Квициния Н.В. Реформа законодательства об оказании квалифицированной юридической помощи: конституционно-правовые последствия реализации // Законы России: опыт, анализ, практика. – 2018. – №2. – С. 81.
4. Определение Верховного Суда РФ от 07.11.2018 N 309-ЭС18-17783 по делу N А47-3092/2016 // Документ опубликован не был / СПС «Консультант Плюс».
5. Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 03.08.2011 по делу № А11-3174/2010 (определение ВАС РФ от 02.12.2011 № ВАС-15460/11) // Документ опубликован не был / СПС «Консультант плюс».
6. Постановление ФАС Московского округа от 15.10.2012 по делу № А40-121388/11-16-1120 // Документ опубликован не был / СПС «Консультант плюс»

### THE CONCEPT AND SIGNS OF REAL ESTATE IN MODERN CIVIL LAW

**M.R. Gadzhiev**, *Graduate Student*  
**Volgograd State University**  
 (Russia, Volgograd)

**Abstract.** *The author analyzes the concept, features of both movable and immovable property. The author comes to the conclusion that the gaps in the legal regulation of the issue under consideration give rise in practice to many difficulties with the distinction between movable and immovable property and proposes to define real estate in the Civil Code of the Russian Federation as land plots, subsoil plots and any objects located directly on the surface of the earth, or under it, transportation of which is impossible without their complete or partial destruction.*

**Keywords:** *real estate, civil law, movable property, land plot, objects of civil rights.*