

ОСНОВОПОЛАГАЮЩИЙ ПРИЗНАК НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА – НАИБОЛЕЕ ТЕСНАЯ СВЯЗЬ С ЗЕМЛЯМИ

Н.В. Квициния, канд. юрид. наук, доцент

Т.С. Сербина, студент

Волгоградский государственный университет
(Россия, г. Волгоград)

DOI:10.24412/2500-1000-2023-5-2-208-211

***Аннотация.** В данной статье представлена актуальная проблема разграничения движимого и недвижимого имущества. Приведены определения видов имущества в разные исторические эпохи, а также их различия друг от друга. Проанализировано предложение Росреестра от 9 декабря 2022 года об изменении критериев квалификации движимого и недвижимого имущества. Рассматриваются примеры «передвижения» недвижимого имущества без ущерба для таковых. Выдвинута точка зрения на счет решения данной проблемы.*

***Ключевые слова:** движимое имущество, недвижимое имущество, критерии квалификации, суперфиций, наследственная аренда.*

В современном мире актуальна проблема разграничения недвижимого и движимого имущества, а дискуссия о признаках, которые позволяют отнести вещь к числу недвижимых, продолжается довольно продолжительное время. Обратимся к понятиям данных видов имущества. Основу деления вещей определил Гай, разделив их на телесные (*corporeales*) и бестелесные (*incorporeales*). В Древнем Риме, в связи с введением в оборот земельных участков, впервые было сформулировано понятие «недвижимое имущество» (*res immobiles*) или вещи земли (*res soli*). Это посевы, постройки, недра земли, насаждения. Такие предметы, которые были связаны с землей или скреплены с ее поверхностью, являлись ее составной частью [1]. Они соответствовали правилу – *superficies solo cedit*, которое означало, что все, что сделано над поверхностью, следует за поверхностью.

Движимое имущество (*res mobiles*) – противоположное понятие. Это вещи, при передвижении которых не меняется их хозяйственная и экономическая сущность, природа (например, мебель, животные, рабы, домашняя утварь).

Эпоха домината характеризуется публичностью сделок, связанных с передачей недвижимости. В это же время возникли такие права на недвижимость, как оброч-

ные земли, суперфиций, эмпитевзис. Оброчные земли (*agri vectigales*) – особая форма наследственной аренды. Суперфиций – разновидность права на чужие вещи (*jus in re aliena*), особенность его состояла в том, что он мог отчуждаться даже без согласия землевладельца, носил наследственный характер. Эмпитевзис – пользование и владение чужой сельскохозяйственной землей в хозяйственных целях.

Начиная с VIII века, в западных странах стала происходить рецепция римского права. Во Французском гражданском кодексе 1804 года (ФГК), основанного на нормах римского права, можно наблюдать наиболее широкую трактовку недвижимого имущества. Перечень вещей, которые относятся к недвижимости, дан в ст.ст. 517-526 ФГК. В статье 524 говорится о таком признаке недвижимости, как «прочная связь с землей»: «также являются недвижимостями, в силу их назначения, все движимые вещи, присоединенные собственником навсегда к земельному участку» [2]. Во Французском гражданском кодексе, где представлена четкая классификация объектов гражданских прав, как и в российском законодательстве, невозможно указать единственный критерий, по которому происходит отличие недвижимого имущества от движимого.

Рассматривая близкие России правовые порядки, следует выделить признаки недвижимости и их определение в законодательстве Республики Беларусь. ГК РБ представляет в ст.130 объекты, которые относятся к недвижимости. Если сравнивать ГК РФ с ГК РБ, следует отметить, что белорусский законодатель не называет в качестве недвижимости объекты незавершенного строительства, но, как и в ГК РФ, в качестве ведущего признака указывает «прочную связь с землей».

В современном российском законодательстве принято руководствоваться определением, которое дано в Гражданском кодексе РФ, а именно в статье 130 ГК РФ. Закон указывает на прочную связь с землей, здесь же разъясняет, что прочной будет считаться связь, исключая перемещение объекта без несоразмерного ущерба его назначению. Если исходить из буквального толкования данной нормы, то применяющему ее лицу дается предложение попробовать мысленно передвинуть объект и оценить данное перемещение, а точнее – его результат. Если в результате перемещения объектом нельзя будет пользоваться по назначению, то это недвижимое имущество. Если же объект сохранит свое назначение, то к недвижимости его отнести нельзя.

Стоит отметить, что законодатель относит к недвижимым вещам, например морские и воздушные суда, что создает некий парадокс, ведь по своей сути, они могут перемещаться.

К неоднозначным ситуациям приводит тот факт, что такой критерий, как «прочная связь с землей» используется в качестве единственного верного (например, невозможно без несоразмерного ущерба объекту переместить такие конструкции, как асфальтовые покрытия, трубопроводы). Судебная практика показывает, что данный критерий является оценочным, его стоит устанавливать в отношении каждой конкретной вещи. Суды много раз подчеркивали, что исчерпывающего перечня критериев разграничения объектов движимого или же недвижимого имущества – нет. Как обоснованно указывают Иншакова А.О. и Квициния Н.В.: «В механизме

правового регулирования дефиниции выполняют важнейшие функции, такие как направляющие и ориентирующая» [3].

Многие современные авторы (Суханов Е.А., Козлова И.В., Степанов С.А., Илларионова Б.М.) предлагают следующие критерии разграничения: недвижимость должна иметь высокую стоимость; важность для общества и экономики; необходимость использования недвижимости в предназначенном определенном месте.

Исторический опыт показал нам достаточное количество примеров перемещения недвижимости без повреждения ее свойств. Например, первый переезд здания состоялся в 1455 году, на несколько метров была перенесена 24-метровая колокольня церкви Санта Мария Маджоре Аристотелем Фьораванти. Эммануил Гендель также был «архитектурным передвижником» и под его руководством в 1935 году здания стали «перемещаться» по Москве, когда началась ее генеральная реконструкция. При строительстве Большого Каменного моста создалась проблема – мешал дом, построенный по улице Серафимовича. Сложность его перемещения заключалась в том, что дом нужно было поднять почти на два метра, а весил он 7500 тонн. Но, несмотря на все эти сложности и препятствия, у Эммануила Генделя, его огромной команды инженеров и строителей, получилось это сделать. Его двигали настолько плавно, что жильцы не сразу заметили свой переезд [4].

Возникает вопрос: как же на самом деле (defacto) отличать движимое имущество от недвижимого, если недвижимое имущество (здания, сооружения, воздушные морские суда) легко перемещаются без ущерба для себя.

9 декабря 2022 года заместитель руководителя Росреестра А.И. Бутовецкий на круглом столе по обсуждению предложений из доклада бизнес-омбудсмена Б.Ю. Титова сообщил о предложении изменить критерии квалификации движимого и недвижимого имущества и тем самым решить проблему по разграничению данных объектов гражданского права. Росре-

едр предложил основным признаком недвижимого имущества сделать следующий: если объект создавался в результате стройки, то он недвижимый, если нет - то движимый [4].

Обратимся к ст. 1 ГрК РФ, где под строительством понимается создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства). Такая быстровозводимая конструкция, как киоск создан в результате строительства, но его возможно переместить без существенного вреда. Такая же ситуация возможна и с другими сооружениями, например, с быстровозводимыми зданиями из лёгких металлоконструкций, которые можно разобрать, перенести и собрать обратно. Снова возникает вопрос о четком разграничении движимости и недвижимости.

Думается, что действующий подход к разграничению объектов недвижимости лучше предложенного Росреестром, так как предлагаемые поправки оспаривают обоснованность нынешнего основного признака объекта недвижимости – его неразрывную связь с землей, не исключают возможности возникновения все более множества судебных разбирательств, в связи с неопределённостью предложенно-

го критерия – создание объекта в результате строительства. Ведь как было сказано выше, вполне возможно перемещение таких объектов без причинения им вреда. Хоть проект и нацелен на совершенствование сложившегося гражданского оборота недвижимости, сокращение налоговых споров, считаем, что данную цель можно воплотить в жизнь только создав четкую классификацию объектов недвижимости, разделив их на группы в соответствии с функциональным назначением (например, квартиры и комнаты в домах, природные комплексы, постройки); готовностью эксплуатации (готовые объекты и объекты, нуждающиеся в капитальном ремонте); происхождением; и другими критериями различия. Главное – перечислить все объекты недвижимости и законодательно это закрепить, чтобы минимизировать споры. «В юридической науке существует устоявшийся годами инструментарий, который помогает ученым-правоведам осмысливать отношения между людьми, будь то материальные объекты или результаты интеллектуальной деятельности» [5]. Данный признак существует с незапамятных времен, был апробирован еще в римском праве и на протяжении тысячелетий показал свою эффективность.

Библиографический список

1. Рыбкина, М.В. История развития понятия «недвижимое имущество» в отечественном законодательстве / М.В. Рыбкина // XXI Царскосельские чтения: материалы международной научной конференции, Санкт-Петербург, 25-26 апреля 2017 года. Том III. – Санкт-Петербург: Ленинградский государственный университет им. А.С. Пушкина, 2017. – С. 116-123. – EDN YPUNYN.
2. Тужилова-Орданская, Е.М. Сравнительный анализ понятия «недвижимость» по российскому и зарубежному законодательству / Е. М. Тужилова-Орданская // Вестник Башкирского университета. – 2006. – Т. 11, № 3. – С. 102-105. – EDN IIQLTR.
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. Росреестр предложил изменить критерии различения движимого и недвижимого имущества. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://www.interfax.ru/russia/876097>.
5. Квициния Н.В., Давтян-Давыдова Д.Н. Информация и единая технология как непоименованные объекты гражданских прав // Государственная служба и кадры. – 2022. – №5. – С. 134-137.

**THE FUNDAMENTAL FEATURE OF REAL ESTATE IS THE CLOSEST
CONNECTION WITH THE LAND**

N.V. Kvitsinia, *Candidate of Legal Sciences, Associate Professor*

T.S. Serbina, *Student*

Volgograd State University

(Russia, Volgograd)

***Abstract.** This article presents the actual problem of distinguishing movable and immovable property. Definitions of types of property in different historical epochs, as well as their differences from each other are given. The Rosreestr proposal dated December 9, 2022 on changing the qualification criteria for movable and immovable property was analyzed. Examples of "movement" of immovable property without prejudice to such are considered. A point of view is put forward on the account of solving this problem.*

***Keywords:** movable property, immovable property, qualification criteria, superficies, hereditary lease.*