

УДК 347.214.2

DOI: 10.21779/2500-1930-2020-35-1-74-80

**P. A. Абушева, З. А. Ахмедова**

## **Основные характеристики недвижимого имущества**

*Дагестанский государственный университет; Россия, 367000, г. Махачкала,  
ул. М. Гаджиева, 43а; zam.akhmedova@yandex.ru*

В статье анализируются признаки недвижимого имущества, как наиважнейшее легальное закрепление в российском законодательстве, так и выявленные в результате исследования публикаций российских ученых разных лет и анализа судебной практики. Отмечено, что, как и в других правовых системах, основным оборотоспособным естественным объектом недвижимого имущества является земельный участок. В действующем законодательстве содержится один-единственный легальный признак недвижимого имущества – его прочная связь с землей. Выделяются и иные материальные признаки недвижимости – прочность, капитальность, незаменимость, долговечность, непотребляемость, характер подключения зданий, сооружений к стационарным коммуникациям и особая социально-экономическая значимость.

**Ключевые слова:** *критерии отнесения объекта к недвижимому имуществу, недвижимость в силу закона, модель единого объекта недвижимости.*

Федеральный закон № 218-ФЗ от 13.07.2015, которым был запущен процесс объединения государственного кадастрового учета с системой государственной регистрации недвижимого имущества, ознаменовал собой очередной этап развития правового статуса недвижимого имущества в России и регулирования отношений, связанных с недвижимостью. По Российской Федерации, в том числе и по Республике Дагестан, выявляется большое количество расхождений данных о границах земельных участков, площади и видовой принадлежности строений, находящихся в обладании физических и юридических лиц. Расхождения стали результатом недобросовестных либо ошибочных действий кадастровых инженеров, регистрирующих органов, самих правообладателей, а также несовершенством учетной политики в прошлом. Отсутствие определенности в дефиниции недвижимого имущества в ст. 130 ГК РФ также способствовало регистрации в качестве таковой имущества, которое по своей природе не могло быть самостоятельным объектом недвижимости. Необходимость совершенствования законодательства в данной сфере актуализировала дискуссии по поводу института недвижимости в российском праве [1, 2].

В российской правовой системе и правовой доктрине нет единого понимания как самого понятия «недвижимого имущества», так и критериев отнесения объекта к недвижимости. Несомненно, причина этого кроется в том, что недвижимое имущество было изъято из гражданского оборота на основании ст. 21 ГК РСФСР 1922 года. Поэтому и необходимости в теоретических исследованиях категории недвижимого имущества не было. Упразднив деление имущества на движимое и недвижимое, советские ученые-юристы не стали подвергать сомнению историческую закономерность выделе-

ния недвижимого имущества среди объектов гражданско-правового оборота. Так, А. Мексин отмечал: «Нельзя, однако, думать, что термин «недвижимость» совершенно произвольно появился в праве, что упавшее однажды с языка слово получило потом, благодаря инертности, гражданство. Напротив, к тому были серьезные причины» [3]. Вплоть до начала 90-х годов прошлого века в СССР, несмотря на отсутствие права собственности на землю, развивался и закреплялся особый правовой режим имущества, относящегося к строениям, близкий к режиму недвижимости. В том числе была внедрена система инвентаризации и технического учета жилых строений и регистрации сделок с жилыми и нежилыми строениями. Однако осознание того, что эффективность деятельности хозяйствующих субъектов напрямую зависит от их отношения к средствам производства и от степени самостоятельности в выборе средств и способов хозяйствования, привело к расширению объектов правового регулирования. Осуществление радикальных общественно-политических и экономических преобразований в нашей стране заставило вновь обратиться к недвижимому имуществу как отдельной гражданско-правовой категории. В современное российское законодательство разделение вещей на движимые и недвижимые возвращено законом РСФСР «О собственности в РСФСР» от 24 декабря 1990 г. Трактовку термина «недвижимое имущество» Закон не давал, только ст. 2 указанного Закона содержала примерный перечень объектов права собственности, где среди прочего назывались предприятия, имущественные комплексы, земельные участки, здания, сооружения, оборудование, сырье и материалы, деньги, ценные бумаги, другое имущество производственного, потребительского, социального, культурного и иного назначения, а также продукты интеллектуального и творческого труда. В ст. 7 отмечалось, что гражданин или юридическое лицо, не являющееся собственником имущества, но добросовестно и открыто владеющее как собственник недвижимым имуществом не менее пятнадцати лет либо иным имуществом не менее пяти лет, приобретает право собственности на это имущество. В ст. 4 Основ гражданского законодательства 1991 г. помимо перечисления примеров недвижимого имущества дается их основной признак – прочная связь с землей, невозможность отделения от земли без существенного ущерба стоимости имущества.

Только с разработкой и принятием Гражданского кодекса РФ в 1994 г. законодатель стал уделять должное внимание правовому регулированию недвижимого имущества. Особенности правового статуса отдельных объектов недвижимого имущества сегодня кроме Гражданского кодекса РФ регулируются более чем полутора десятком законодательных актов. Формулировка ст. 130 ГК РФ за четвертьвековой период неоднократно подвергалась редактированию. В. Алексеев отмечает: «От практически полного правового вакуума, в котором происходил оборот недвижимости в начале 90-х гг., мы пришли к существованию системы правовых установлений в области недвижимого имущества» [4].

В мировой практике, проводя деление имущества на движимое и недвижимое, указывают на такие признаки недвижимости, как его неподвижность, незаменимость, индивидуальная определенность, целевое предназначение.

Неподвижность (статичность) как признак недвижимости закрепляется законодательством в первую очередь. Это объясняется тем, что статичностью обладает основной оборотоспособный естественный объект недвижимого имущества – земельный участок. То же относится и к участкам недр. Французский гражданский кодекс и Гер-

манское гражданское уложение изначально закрепили положение, что земельный участок вместе со всем, что расположено под и над землей, является единым недвижимым имуществом. В российском праве доминирует публично-правовая концепция недр. Но российский законодатель не уточняет критерии разграничения земельного участка и участка недр. С одной стороны, недра признаются частью земной коры, расположенной ниже почвенного слоя. С другой – владельцы земельных участков имеют право осуществлять использование для собственных нужд общераспространенных полезных ископаемых, а также строительство подземных сооружений на глубину до пяти метров (ст. 19 Закона РФ от 21.02.1992 № 2395-1 «О недрах». Ученые отмечают стремление законодателя распространить на соответствующее пространство субъективное право собственности, однако такое пространство не рассматривается как неограниченное [5]. Но гражданский оборот требует определенности. Так, неясным остается вопрос, на какой глубине собственник земельного участка может добывать полезные ископаемые без лицензии. Судебная практика ограничивает правомочия собственника пятью метрами.

Другую группу составляют объекты производного, искусственного происхождения, прочно связанные с землей, если перемещение их без несоразмерного ущерба назначению объекта невозможно. ГК РФ содержит один-единственный легальный признак недвижимого имущества – прочная связь с землей [6]. По критерию прочной связанныности с земельным участком в соответствии с п. 1 ст. 130 ГК РФ выделяются здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. Истории, однако, известны случаи перемещения зданий, представляющих культурно-историческую ценность. Такие перемещения производились в Нью-Йорке, Чикаго, Раннерсе (Дания). В Москве в прошлом веке было перемещено более 20 крупных зданий весом до 23 тысяч тонн. В 2013 г. было перемещено историческое здание в Баку. Перемещения не причинили какого-либо ущерба назначению зданий, но источники умалчивают о стоимости этих операций [7]. Такие перемещения зданий и сооружений не влияют на их статус, так как носят экстраординарный характер; перемещенный объект восстанавливает физическую связь с землей по новому месту расположения. Поэтому, соглашаясь с законодателем, ученые придают прочной связи с землей статус основного признака рукотворной недвижимой вещи [8].

Тем не менее, С.А. Степанов, В.А. Алексеев, Р.С. Бевзенко и ряд других ученых отмечают, что указание на прочную связь с землей и несоразмерность ущерба назначению этих объектов носит оценочный характер [1, 9, 12]. Вследствие этого иногда право собственности необоснованно оказывается зарегистрированным на открытые полигоны [10], сооружение – стоянка сельскохозяйственных машин, представляющее собой защищенную территорию с металлическим ограждением [11], асфальтовые покрытия, заборы, спортивные площадки.

Поэтому ученые указывают на необходимость выделения и иных критериев отнесения объекта к недвижимому имуществу. К ним, помимо указанных выше признаков, относятся прочность, капитальность, незаменимость, долговечность, непотребляемость и особая социально-экономическая значимость [12]. Как признак рассматривается также характер подключения зданий, сооружений к стационарным коммуникациям.

Исходя из данных признаков, строения некапитального характера (навес, павильон) или имеющие исключительно вспомогательное назначение (ирригационная система, септики) не должны признаваться недвижимым имуществом.

Статус недвижимого имущества за результатами незавершенного строительства сначала стала признавать судебная практика [13]. Соответствующие изменения в ст. 130 ГК РФ были внесены Федеральным законом от 30.12.2004 № 213-ФЗ после продолжительных научных дискуссий [14].

Установлено, что в силу закона объекты незавершенного строительства могут признаваться недвижимым имуществом, если объект возведен на специально отведенном земельном участке, строение имеет капитальный фундамент и соответствует проектной документации.

Помимо этого к категории недвижимых объектов, перемещение которых без несоразмерного ущерба назначению их невозможно, законодательством отнесены жилые и нежилые помещения, машино-места, если их границы описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке, а также единые недвижимые комплексы, предприятия как имущественный комплекс.

Представляется, что если здания, сооружения уже зарегистрированы как недвижимое имущество, то помещения и машино-места, являющиеся их составными частями, на кадастровый учет не могут быть поставлены и соответственно самостоятельной недвижимостью не могут быть признаны. Но чаще всего речь идет о помещениях и машино-местах в многоквартирных домах. Сами многоквартирные дома при этом недвижимым имуществом в нашей стране не признаются.

Много споров возникает по поводу единых недвижимых комплексов и предприятий как имущественных комплексов [15]. Во-первых, предприятия как имущественные комплексы не получили какого-либо распространения в связи со сложностями регистрационного учета как самого предприятия, так и входящих в его состав элементов. Поэтому в концепции предлагается отказаться от данной конструкции. Во-вторых, конструкция единого недвижимого комплекса (ЕНК) в существующей интерпретации не позволяет включать в состав ЕНК земельный участок, даже если он принадлежит собственнику ЕНК, отсутствует механизм изменения размера и состава имущества, входящего в ЕНК. Все это отдаляет нас от перехода к модели единого объекта недвижимости. Р. Бевзенко в связи с этим заявляет, что базовая норма Кодекса о едином объекте еще только ждет своего часа [9].

Юридические признаки, присущие недвижимому имуществу, предопределены особенностями их правового режима. Необходимость государственной регистрации, длительные сроки приобретательской давности, особенности наследования не превращают имущество в недвижимость, а являются следствием их правового положения, определяемого в первую очередь наличием (в ряде случаев опосредованной) связи с земельным участком.

Поэтому следует согласиться с мнением, что воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания должны быть исключены из перечня недвижимого имущества, как ранее были исключены космические объекты. Движимые по своей природе воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, отнесенные к недвижимости только для укрепления их правового режима, называются недвижимостью «в силу закона». Но у этого имущества свои особенности регистрации, участия в обороте, к ним не при-

менимы положения о самовольной постройке, аренде недвижимости, кадастровому учету. Не все суда подлежат государственной регистрации. Может не совпадать место регистрации судна и место его фактического нахождения. Соответственно это влияет на определение места и порядка исполнения обязательств.

Среди движимых вещей достаточно объектов, находящихся в сфере повышенного публичного внимания, они имеют свой специфический режим, отличающийся назначением и сферой применения. К такому движимому имуществу должны относиться воздушные, морские суда и суда внутреннего плавания. С их отнесением к недвижимости теряется конкретика понятия недвижимого имущества, утрачиваются единые характеристики правового режима недвижимости.

Таким образом, создаются все необходимые условия для законодательного оформления концепции единого объекта недвижимости, в которой земельный участок определяется как базовый элемент недвижимости, а остальное имущество рассматривается как тесно связанные с ним улучшения земельного участка.

### **Литература**

1. Алексеев В.А. Единый объект недвижимости: поэтапное движение к цели или дезорганизация правового регулирования // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. – 2018. – № 8. – С. 175.
2. Липски С.А. Тенденции в изменении подходов законодателя к установлению и обеспечению правового режима земельных участков // Правовые вопросы недвижимости. – 2019. – № 2. – С. 19–23.
3. Мексин А. Об упразднении разделения имущества на недвижимое и движимое // Советское право. – 1923. – № 3. – С. 104.
4. Алексеев В.А. Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования. – М.: Волтерс Клювер, 2007.
5. Семенова Е.Г. Правовой режим участка недр как объекта гражданских прав // Власть Закона. – 2017. – № 2. – С. 177 – 189. – Режим доступа: <https://readera.org/read/140197272>.
6. Лужина А.Н. Недвижимое имущество: понятие и отдельные виды (учебное пособие). – М.: РГУП, 2017. – 150 с.
7. История и технология передвижения жилых зданий в СССР. – Электронный ресурс: <https://vgrafike.ru/kak-v-sssr-peredvigali-doma/>.
8. Алексеев В.А. Прочная связь с землей как единственный признак недвижимой вещи // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. – 2017. – № 12. – С. 80–94.
9. Бевзенко Р.С. Земельный участок с постройками на нем: введение в российское право недвижимости. – М.: М-Логос, 2017 [Электронное издание]. – 80 с.
10. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 12.01.2016 № 18-КГ15-222.
11. Решение Волоколамского городского суда по делу № 2-2004/2015 от 3 ноября 2015 г. – Электронный ресурс: <https://sudact.ru/>.
12. Степанов С.А. Недвижимое имущество в гражданском праве. – М.: Статут, 2004. – С. 58–59.

13. Постановление от 25 февраля 1998 г. № 198 п. 16 «О некоторых вопросах практики разрешения споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав».
14. Батуева Э.Ц. Момент возникновения объектов незавершенного строительства как недвижимого имущества // Вестник СГЮА. – 2017. – № 3 (116). – Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/moment-vozniknoveniya-obektov-nezavershennogo-stroitelstva-kak-nedvzhimogo-imuschestva>.
15. Рахвалова Д.О. Единый недвижимый комплекс: перспективы развития в отечественном праве // Юрист. – 2018. - № 3. – С. 56–61.

### Referens

1. Alekseyev V.A. Edinyy obyekt nedvzhimosti: poetapnoye dvizheniye k tseli ili dezorganizatsiya pravovogo regulirovaniya // Vestnik ekonomicheskogo pravosudiya Rossiyskoy Federatsii. – 2018. – № 8. – S. 175.
2. Lipski S.A. Tendentsii v izmenenii podkhodov zakonodatelya k ustanovleniyu i obespecheniyu pravovogo rezhima zemelnykh uchastkov // Pravovyye voprosy nedvzhimosti. – 2019. – № 2. – S. 19–23.
3. Meksin A. Ob uprazdnenii razdeleniya imushchestva na nedvzhimyye i dvizhimyye // Sovetskoye pravo. – 1923. – № 3. – S. 104.
4. Alekseyev V.A. Nedvzhimoye imushchestvo – gosudarstvennaya registratsiya i problemy pravovogo regulirovaniya. – M.: Volters Kluver, 2007.
5. Semenova E.G. Pravovoy rezhim uchastka nedr kak obyekta grazhdanskikh prav // Vlast Zakona. – 2017. – № 2. – S. 177–189. URL: <https://readera.org/read/140197272>
6. Luzhina A.N. Nedvzhimoye imushchestvo: ponyatiye i otdelnyye vidy: uchebnoye posobiye. – M.: RGUP, 2017. – 150 s.
7. Istorya i tekhnologiya peredvizheniya zhilykh zdaniy v SSSR. – URL: <https://vgrafike.ru/kak-v-sssr-peredvigali-doma/>
8. Alekseyev V.A. Prochnaya svyaz s zemley kak edinstvennyy priznak nedvzhimoy veshchi // Vestnik ekonomicheskogo pravosudiya Rossiyskoy Federatsii. – 2017. – № 12. – S. 80–94.
9. Bevzenko R.S. Zemelnyy uchastok s postroykami na nem: vvedeniye v rossiyskoye pravo nedvzhimosti. – M.: M-Logos, 2017. Elektronnoye izdaniye. – 80 s.
10. Opredeleniye Sudebnoy kollegii po grazhdanskim delam Verkhovnogo Suda RF ot 12.01.2016 № 18-KG15-222.
11. Resheniye Volokolamskogo gorodskogo suda po delu № 2-2004/2015 ot 3 noyabrya 2015 g. – URL: <https://sudact.ru/>.
12. Stepanov S.A. Nedvzhimoye imushchestvo v grazhdanskom prave. – M.: Statut. 2004. – S. 58–59.
13. Postanovleniya ot 25 fevralya 1998 g. № 198 p. 16 "O nekotorykh voprosakh praktiki razresheniya sporov. svyazannykh s zashchitoy prava sobstvennosti i drugikh veshchnykh prav".
14. Batuyeva E.Ts. Moment vozniknoveniya obyektov nezavershennogo stroitelstva kak nedvzhimogo imushchestva // Vestnik SGYuA. – 2017. – № 3 (116). – URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/moment-vozniknoveniya-obektov-nezavershennogo-stroitelstva-kak-nedvzhimogo-imuschestva>.

15. Rakhvalova D.O. Edinyy nedvizhimyy kompleks: perspektivy razvitiya v otechestvennom prave // Yurist. – 2018. – № 3. – S. 56–61.

*Поступила в редакцию 25 февраля 2020 г.*

UDC 347.214.2

DOI: 10.21779/2500-1930-2020-35-1-74-80

## **Basic Characteristics of Real Estate**

**R.A. Abusheva, Z.A. Akhmedova**

*Dagestan State University; Russia, 367000, Makhachkala, M. Gadzhiev st., 43a;  
zam.akhmedova@yandex.ru*

The article analyzes the features of real estate that have found legal consolidation in the Russian legislation, as well as those derived from the research of publications of Russian scientists of different years and the analysis of judicial practice. The authors note that, as in other legal systems, the main negotiable natural object of real estate is a land plot. The current legislation contains only one legal feature of real estate – its strong connection with the land. There are also other material characteristics of real estate-strength, capital, irreplaceability, durability, non-consumability, the nature of connecting buildings and structures to stationary communications and special socio-economic significance.

Keywords: *criteria for classifying an object as real estate, real estate by law, model of a single real estate object.*

*Received 25 February, 2020*