

УДК 347.23

Рубан Мария Вячеславовна,

аспирант кафедры гражданского права,

Кубанский государственный университет

О современном понятии недвижимости в гражданском праве

About the modern notion of property in civil law

В статье на основе нормативно-доктринального подхода и практики Верховного Суда РФ делается попытка дать понятие недвижимости на современном этапе развития российского гражданского права. Автор исходит из того, что недвижимость – это недвижимая вещь.

Ключевые слова: недвижимость, недвижимые вещи, гражданско-правовой режим недвижимого имущества, признаки недвижимого имущества.

In article on the basis of normative-doctrinal approach and practice of the Supreme Court attempts to give the concept real estate at the modern stage of development of Russian civil law. The author believes that real estate is a real thing. **Keywords:** real estate, real things, civil-legal regime of real estate signs real estate.

Недвижимость как фундаментальная гражданско-правовая категория является базисом всей системы права недвижимости.

Согласно ст. 130 Гражданского кодекса¹ (далее – ГК 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, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

В приведенной норме выделены два критерия отнесения вещей к категории недвижимости – материальный (прочная связь с землей) и юридический (отнесение вещей к разряду недвижимых в силу закона или увязывая их признание таковыми с разного рода юридически значимыми действиями (регистрация прав на них, нотариальное удостоверение сделок). Хотя, как правильно отмечает Н.Д. Егоров², критерий разграничения движимых и недвижимых вещей необходимо искать в их природных свойствах, а не в признаках, привнесенных правом. Поэтому объектом нашего рассмотрения в данной статье является исключительно недвижимость, прочно связанная с землей. Земельный участок - базовый элемент недвижимости, основной классификатор для деления вещей на движимые и недвижимые.

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 28.03.2017) [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. URL:

http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/ (дата обращения: 25.04.2017).

² Егоров Н.Д. Проблемы разграничения движимых и недвижимых вещей в гражданском праве // Вестник ВАС РФ. 2012. N 7. С. 4 - 29.

Нам импонирует правовая позиция Н.Ю. Шеметовой, которая говорит о недвижимом имуществе только как о земле и органически, неотъемлемо связанных с ней объектах, которые индивидуализированы на местности и утрачивают свое назначение и индивидуальные характеристики при отделении их от земли³.

В литературе зачастую признак прочной связи с землей именуют «естественным», а недвижимое имущество, выделяемое по этому признаку, — «недвижимостью по природе»⁴.

Л.А. Майорова⁵ пришла к выводу, что недвижимость в буквальном смысле можно подразделить на две подгруппы. Первую подгруппу составляют природные ресурсы (элементы природы, вовлекаемые в хозяйственную деятельность): земельные участки - базовая категория, системный центр недвижимости *de facto*, и участки недр, перемещение которых в силу естественных природных свойств принципиально невозможно. Вторую подгруппу составляют "стационарные" вещи, созданные трудом человека, прочно связанные с землей, перемещение которых принципиально возможно, хотя и с причинением несоразмерного ущерба их назначению.

Вместе с тем, указание на «неразрывную связь» объекта с землей не может быть обнаружено у некоторых очевидно недвижимых вещей, связанность с землей у которых является относительно условной, чем фактической (например, пирамида Хеопса – сооружение, которое покоится на земле из-за

³ Шеметова Н.Ю. Определение недвижимого имущества в России: экономические предпосылки и правовые подходы // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2014. N 7. С. 26

⁴ См.: Петров Е. Ю. Понятие, признаки и виды недвижимости // Цивилистические записки : Межвузовский сб. науч. трудов. М., 2002. С. 181.

⁵ Майорова Л.А. Понятие и правовой режим недвижимости по закону, ее место в системе объектов недвижимости // Нотариус. 2007. № 6. С. 25.

своих весовых характеристик и особенностей), а с другой – присущ многим движимым вещам, например заборам, колодцам, врытым в землю⁶.

Д.И. Ильин справедливо отмечает: «Что же касается содержания критериев недвижимости, указанных в ст. 130 ГК РФ, то является сомнительным такой оценочный критерий, как "невозможность перемещения без несоизмерного ущерба назначению"... Думается, что при определении недвижимости на первом плане должен стоять вопрос не о прочности и связи строения с землей, а такая характеристика объекта, как возможность его использовать по прямому назначению... Определенные объекты, будучи перенесенными, могут быть квалифицированы как недвижимые вещи только при восстановлении и сохранении их неразрывной физической и юридической связи с землей»⁷.

Кроме прочности и связи строения с землей критерием отнесения вещей к недвижимым является такое их свойство как незаменимость. В ст. 554 ГК РФ специально предусмотрено, что в договоре продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие установить индивидуально определенный характер вещи, необходимость при ее отчуждении указывать данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие месторасположение недвижимости на соответствующем земельном участке, либо в составе другого недвижимого имущества.

Верховный Суд РФ в Обзоре судебной практики за 2016 г. №1⁸ указал: «из содержания п. 1 ст. 130 ГК РФ и п. 38 Постановления Пленума Верховно-

⁶ Концепция совершенствования общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации: редакционный материал // Бюллетень нотариальной практики. 2009. № 3. С. 2–14.

⁷ Ильин Д.И. Законодательство о недвижимости: проблемы содержания употребляемых понятий // Журнал российского права. 2005. №8. [Электронный ресурс // URL: <http://www.lawmix.ru/comm/8801/33808> (дата обращения: 25.04.2017).

⁸ Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации N 1 (2016) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 13.04.2016) [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=196727&fld=134&dst=100046,0&rnd=0.6588367682210508#0> (дата обращения: 27.04.2017).

го Суда РФ от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" (далее - Постановление Пленума N 25) следует, что при разрешении вопроса о признании вещи недвижимостью, независимо от осуществления государственной регистрации права собственности на нее, следует устанавливать наличие у нее признаков, способных относить ее в силу природных свойств или на основании закона к недвижимым объектам».

Рассматривая дела, связанные с недвижимостью, суды должны исходить из того, что акт государственной регистрации не является основанием возникновения гражданских прав и обязанностей. Цель этого акта - признание и подтверждение государством права, возникшего в силу основания, предусмотренного ст. 8 ГК РФ⁹.

Согласно п. 38 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации"¹⁰, по смыслу ст. 131 ГК РФ закон в целях обеспечения стабильности гражданского оборота устанавливает необходимость государственной регистрации права собственности и других вещных прав на недвижимые вещи, ограничений этих прав, их возникновения, перехода и прекращения. При этом по общему правилу государственная регистрация права на вещь не является обязательным условием для признания ее объектом недвижимости. Поэтому, в частности, являются недвижимыми вещами здания и сооружения, построенные до введения системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и

⁹ Потапенко С.В., Зарубин А.В. Настольная книга судьи по спорам о праве собственности / под ред. С.В. Потапенко. М.: Проспект, 2013. С. 171.

¹⁰ Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс.
[URL: http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=181602&fld=134&dst=1000000001,0&rnd=0.644507262569924#0](http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=181602&fld=134&dst=1000000001,0&rnd=0.644507262569924#0) (дата обращения: 27.04.2017).

сделок с ним, даже в том случае, если ранее возникшие права на них не зарегистрированы. Равным образом правомерно возведенное здание или сооружение является объектом недвижимости, в том числе до регистрации на него права собственности лица, в законном владении которого оно находится.

Таким образом, сама по себе государственная регистрация права собственности на недвижимость не является определяющим признаком для признания объекта недвижимостью, необходима совокупность ряда признаков.

В судебной практике встречаются дела об оспаривании регистрации в ЕГРП прав на асфальтовые покрытия как на недвижимое имущество (на сооружения). Так, например, Коллегия по экономическим спорам Верховного Суда РФ, проанализировав природу асфальтового покрытия и пришла к следующему выводу: «...замощение земельного участка, не отвечающее признакам сооружения, является его частью и не может быть признано самостоятельной недвижимой вещью»¹¹.

Представляет интерес указание на признаки недвижимости в определении государственного кадастрового учета (ч. 7 ст. 1 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости")¹²: «Государственный кадастровый учет недвижимого имущества – внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, машино-местах, об объектах незавершенного строительства, о единых недвижимых комплексах, а в случаях,

¹¹ Бевзенко Р.С. Что такое недвижимая вещь? Комментарий к Определению № 303-ЭС15-5520 (дело «Омега Лайн») [Электронный ресурс] // Закон.ру. URL: https://zakon.ru/blog/2015/12/18/chto_takoe_nedvizhimaya_veshh_kommentarij_k_opredeleniyu_303es155520_delo_omega_lajn (дата обращения: 28.04.2017).

¹² Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 03.07.2016) "О государственной регистрации недвижимости" (с изм. и доп., вступ. в силу с 02.01.2017) [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/b6cb723e03231cd3029bbe4a271c3554c68ab85f/ (дата обращения: 28.04.2017).

установленных федеральным законом, и об иных объектах, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (далее также – объекты недвижимости), которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение его существования, а также иных предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений об объектах недвижимости (далее – государственный кадастровый учет)».

В ст. 130 ГК РФ употребляется термин недвижимость как синоним терминов недвижимая вещь, недвижимое имущество. Исходя из этого многие юристы используют термины недвижимость, недвижимая вещь, недвижимое имущество как взаимозаменяемые и схожие по своему юридическому значению.

По мнению С.Ю. Стародумовой, среди данных понятий тождественными следует воспринимать только понятия "недвижимая вещь" и "недвижимость", в связи с тем, что к имуществу могут быть отнесены и имущественные права¹³.

В. Н. Соловьев также обосновывает возможность исключения понятия «недвижимое имущество» и оставления таких терминов, как «недвижимая вещь» и «недвижимость», поскольку они «удобны для использования»¹⁴.

Действительно, по смыслу ст. 128 ГК РФ вещи входят в состав имущества и являются наряду с имущественными правами его составной частью. Поэтому понятие «недвижимая вещь» не может быть равнозначно понятию

¹³ Стародумова С.Ю. Понятие недвижимости в гражданском праве // Юридический мир. 2015. N 5. С. 42 - 45.

¹⁴ Гражданско-правовые способы защиты права собственности на недвижимость: науч.-практ. пособие по применению гражданского законодательства / под общ. ред. В.Н. Соловьева. М., 2011. С. 108.

«недвижимое имущество»), последнее является более широким по своему содержанию. Исходя из этого недвижимость – это недвижимая вещь¹⁵.

Как справедливо отмечает Р.С. Бевзенко, понятие недвижимой вещи является ключевым для вещного права – совокупности норм, регулирующих господство над своей или чужой движимой или недвижимой вещью. Важность определения того, что есть недвижимая вещь, проявляется, например, в известном правиле о том, что движимостью признается все, что не является недвижимостью. Таким образом, выходит, что, не имея уверенности в квалификации вещи в качестве недвижимой, мы автоматически лишаемся и твердой почвы в определении того, что есть движимость и каков режим принадлежности нам тех или иных вещей¹⁶.

Что касается объектов незавершенного строительства, то их отнесение к недвижимости также обусловлено признаком прочной связи с землей, который понимается как невозможность перемещения объекта без несоразмерного ущерба его назначению. Данный признак издавна присущ недвижимому имуществу, он использовался еще в римском частном праве¹⁷. Поскольку признак завершенности не фигурирует в определении недвижимости, то для отнесения того или иного объекта к недвижимой вещи достаточно ответить на вопрос о том, прочно ли оно связано с землей.

Важным является вопрос, в какой момент строительной готовности возникает объект незавершенного строительства? Представляется, что объект незавершенного строительства возникает с момента появления котлована с залитым в нем фундаментом, поскольку именно характеристики фундамента

¹⁵ Лапач В.А. Система объектов гражданских прав: теория и судебная практика. СПб.: Изд-во «Юрид. Центр Пресс», 2002. С. 356.

¹⁶ См.: Бевзенко Р.С. Земельный участок с постройками на нем (часть первая) // Вестник гражданского права. 2017. № 1. Т. 17. С. 9 – 36.

¹⁷ См.: Римское частное право : учебник / под ред. И. Б. Новицкого, И. С. Перетерского. М., 1996. С. 148—149.

во многом определяют индивидуальные характеристики объекта, в который будет достраиваться объект незавершенного строительства¹⁸.

Хотя, как указал ФАС Северо-Кавказского округа в постановлении от 18.03.2008 N Ф08-1203/08 по делу N А32-12463/2006-9/324, наличия одного только фундамента недостаточно для признания строения объектом капитального строительства, так как возведение монолитного фундамента не может рассматриваться как доказательство строительства капитального сооружения, поскольку такой фундамент может быть использован и при возведении временных сооружений.

В ряде норм ГК РФ термин «недвижимость» употребляется при обобщении видов недвижимого имущества как совокупности вещей. Так в ст. 123.12 ГК РФ отмечается, что собственники недвижимости – это собственники недвижимого имущества (помещений в здании, в том числе в многоквартирном доме, или в нескольких зданиях, жилых домов, дачных домов, садоводческих, огороднических или дачных земельных участков и т.п.).

В соответствии со ст. 271 ГК РФ собственник недвижимости – это собственник здания, сооружения или иной недвижимости.

В ст. 652 ГК РФ термин «недвижимость» употребляется как обобщающее понятие для зданий и сооружений. В таком же значении (как обобщающее понятие недвижимого имущества) термин «недвижимость» используется и в параграфе 7 «Продажа недвижимости» главы 30 «Купля-продажа» ГК РФ.

В ряде случаев ГК РФ конкретизирует свой общий подход к недвижимости по природе, называя ее конкретные объекты. Так, ст. 133.1 ГК РФ предусмотрено, что совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие), либо расположенных на одном земельном

18

<http://scicenter.online/grajdanskoe-pravo-uchebnik/kakogo-momenta-stroitelnoy-gotovnosti-75014.html> (дата обращения: 28.04.2017).

участке, если зарегистрировано право собственности на совокупность таких объектов как на одну вещь, признается единым недвижимым комплексом.

Например, в соответствии с определением Верховного Суда РФ от 19.07.2016 г. № 18-КГ16-61¹⁹ линия электропередачи представляет собой единый линейный объект и выступает как единый объект вещных прав, ее раздел в натуре невозможен без изменения ее назначения, в связи с чем такая линия представляет собой неделимую вещь, отдельные составные части которой (в частности, опоры) не являются самостоятельными объектами недвижимости.

В заключение отметим, что недвижимые вещи – это, прежде всего, земельные участки и прочно связанные с ними (находящиеся на них) здания и сооружения. В настоящее время понятие недвижимости во многом определяется на основании правовых позиций судебных коллегий по гражданским делам и по экономическим спорам Верховного Суда РФ, высказанных ими в судебных постановлениях по результатам рассмотрения конкретных споров в кассационном порядке.

Список цитируемой литературы

1. Бевзенко Р.С. Земельный участок с постройками на нем (часть первая) // Вестник гражданского права. 2017. № 1. Т. 17. С. 9 – 36.
2. Бевзенко Р.С. Что такое недвижимая вещь? Комментарий к Определению № 303-ЭС15-5520 (дело «Омега Лайн») [Электронный ресурс] // Закон.ру. URL: https://zakon.ru/blog/2015/12/18/что_такое_nedvizhimaya_veshh_kommentarij_k_opredeleniyu_303es155520_delo_omega_lajn (дата обращения: 28.04.2017).
3. Гражданско-правовые способы защиты права собственности на недвижимость: науч.-практ. пособие по применению гражданского законодательства / под общ. ред. В.Н. Соловьева. М., 2011.
4. Егоров Н.Д. Проблемы разграничения движимых и недвижимых вещей в гражданском праве // Вестник ВАС РФ. 2012. N 7. С. 4 - 29.

¹⁹ [Электронный ресурс] // КонсультантПлюс. URL <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=ARB;n=470769#0> (дата обращения: 28.04.2017).

5. Ильин Д.И. Законодательство о недвижимости: проблемы содержания употребляемых понятий // Журнал российского права. 2005. №8. [Электронный ресурс // URL: <http://www.lawmix.ru/comm/8801/33808> (дата обращения: 25.04.2017).
6. Концепция совершенствования общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации: редакционный материал // Бюллетень нотариальной практики. 2009. № 3. С. 2–14.
7. Лапач В.А. Система объектов гражданских прав: теория и судебная практика. СПб.: Изд-во «Юрид. Центр Пресс», 2002.
8. Майорова Л.А. Понятие и правовой режим недвижимости по закону, ее место в системе объектов недвижимости // Нотариус. 2007. № 6. С. 25.
9. Петров Е. Ю. Понятие, признаки и виды недвижимости // Цивилистические записки: Межвузовский сб. науч. трудов. М., 2002. С. 181.
10. Потапенко С.В., Зарубин А.В. Настольная книга судьи по спорам о праве собственности / под ред. С.В. Потапенко. М.: Проспект, 2013.
11. Римское частное право : учебник / под ред. И. Б. Новицкого, И. С. Перетерского. М., 1996.
12. Стародумова С.Ю. Понятие недвижимости в гражданском праве // Юридический мир. 2015. N 5. С. 42 - 45.
13. Шеметова Н.Ю. Определение недвижимого имущества в России: экономические предпосылки и правовые подходы // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2014. N 7. С. 26