

ПРОБЛЕМЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА: ВОПРОСЫ ТЕОРИИ И ПРАКТИКИ

Попова Ю. А.

**Научный руководитель - доцент Матиящук С. В.
Сибирский университет потребительской кооперации**

Последние годы в Российской Федерации наблюдается неуклонный рост количества споров, возникающих в сфере оборота недвижимого имущества. Главной причиной этого является активный рост рынка недвижимости на фоне имеющихся в правовом регулировании данной сферы недостатков. Без четкого понимания содержания категории недвижимости невозможно вести речь о совершенствовании законодательства, регламентирующего ее оборот. Это объясняется тем, что все проблемы, порождаемые хозяйственной практикой в сфере оборота недвижимости, а также судебно-арбитражной практикой, в конечном счете, восходят к понятию недвижимости. Несмотря на значительное внимание, уделяемое рассмотрению вопросов недвижимости в классической и современной юридической литературе, до настоящего времени нет единства мнений о категории недвижимости, критериях, отграничивающих движимость от недвижимости.

Легальное определение недвижимого имущества закреплено законодателем в п. 1 ст. 130 ГК РФ, устанавливающее, что «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, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество».

Легальное определение демонстрирует отождествление законодателем таких понятий как недвижимость, недвижимая вещь и недвижимое имущество. К рассмотрению взаимосвязи указанных понятий обращаются многие современные правоведы. Если отвлечься от некоторых частных характеристик точек зрения разных авторов, то можно выделить два сложившихся направления по определению соотношения данных понятий.

Представители первого, основываясь на использованном законодателем порядке употребления терминов, приходят к выводу о синонимичности понятий «недвижимая вещь», «недвижимое имущество» и «недвижимость». Данную позицию поддерживает профессор В. А. Лапач. Он утверждает, что термин «недвижимость» в законодательстве употребляется в двух смыслах: в качестве обобщения для любых недвижимых вещей, в отношении которых требуется регистрация права собственности, и для обозначения комплексов, специально указанных в законе¹.

Представители второго направления разграничивают понятия «недвижимая вещь», «недвижимое имущество» и «недвижимость». Так, профессор Н. В. Диаковская прямо указывает, что недвижимое имущество включает в свое содержание как недвижимые вещи, так и имущественные права². Профессор Г. В. Чубуков делает вывод о том, что понятие «недвижимость» обладает индивидуальным содержанием и должно пониматься не как синоним понятия «недвижимое имущество», а как «совокупность объектов природы, не перемещаемых на земной поверхности в силу их естественного

¹ Лапач В. А. Система объектов гражданских прав: теория и судебная практика. СПб.: Изд-во «Юрид. Центр Пресс», 2002. С. 356.

² Диаковская Н. В. Правовое регулирование прав на недвижимое имущество и сделок с ним: Автореферат. М., 2003. С. 8-12.

(нерукотворного) происхождения и размещения на земле»¹.

Более обоснованной представляется точка зрения Н. В. Диаковской. В подтверждение своей позиции хочу обратить внимание на ст. 132 ГК РФ, определяющей предприятие в целом как имущественный комплекс, признаваемый недвижимостью, в состав которой входят различные категории имущества, предназначенные для деятельности, включая, помимо недвижимых вещей, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права, требования, долги и исключительные права. При таком подходе становится очевидным, что определение недвижимости, данное в ст. 130 ГК РФ, более соответствует понятию «недвижимая вещь», а в ст. 132 ГК РФ – понятию «недвижимое имущество». Представляется, что в целях приведения нормативных положений в соответствии с их истинным содержанием следует исключить из текста ст. 130 ГК РФ термины «недвижимое имущество» и «недвижимость», ограничившись понятием «недвижимые вещи». При этом необходимо, чтобы изменение содержания ст. 130 ГК РФ осуществлялось только в совокупности с комплексным упорядочением использования терминологии в области недвижимого имущества во всем массиве действующих нормативно-правовых актов. Термин «недвижимость» в законодательстве допустимо использовать только в качестве некой обобщающей категории, когда речь идет об объектах гражданских прав, на которые распространяется особый правовой режим недвижимых вещей, безотносительно их видовых различий (например, в общих нормах об обязательности государственной регистрации).

Из статьи 130 ГК РФ видно, что существует критерии отнесения вещей к недвижимому имуществу - связь объекта (вещи) с землей, причем настолько прочная, что перемещение объекта в пространстве вызывает несоразмерный ущерб их назначению. Данные формулировки основных признаков недвижимости неоднократно подвергались критике. Между тем, указанными признаками недвижимости руководствуются как судебные органы, так и организации технической инвентаризации, а также учреждения по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

По мнению профессора Н. А. Сыродоева, современные технические достижения позволяют перемещать даже монументальные здания на значительные расстояния не только без несоразмерного, но и без всякого ущерба их назначению. Поэтому целесообразно исключить данный признак из определения недвижимого имущества².

Профессор И. Л. Брауде утверждает, что возможность передвижки строения с одного участка на другой, успехи строительной техники, позволяющей передвигать многоэтажные дома без нарушения жилищно-бытовых условий жителей передвигаемого дома (водопровод, канализация, энергоснабжение, газоснабжение, телефонная связь), не превращает строение в подвижную установку. Передвижка строения есть по существу своеобразное новое строительство: закладывается новый фундамент, на месте старого фундамента устанавливаются катки на рельсах и при помощи лебедок надземная часть строения передвигается и устанавливается на новом фундаменте. Технически передвижка строения связана не только с заменой фундамента, но и с заменой или капитальным ремонтом других конструктивных частей строения. Строение не может подвергаться неоднократным передвижкам. Поэтому неправилен взгляд, что возможность передвижки строения якобы опровергает стабильность технической связи строения с земельным участком. Подвижные же помещения типа вагонов на рельсах или соединенных автобусов не являются строениями³.

Признаки недвижимости стали предметом исследования авторов Концепции

¹ Чубуков Г. В. Земельная недвижимость как правовая категория // Экологическое право. 2002. № 3. С. 7.

² Сыродоев Н. А. Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество // Государство и право, 1988. №8. С. 5.

³ Брауде И. Л. Право на строение и сделки по строениям по советскому праву. – М., 1950, с. 17.

развития гражданского законодательства о недвижимых вещах. Они указывают на то, что в настоящее время возможно перемещение любого объекта с места на место, за исключением разве что участков земли и недр (мосты, жилые и нежилые здания и т.п.). Однако, будучи перенесенными, такие объекты могут быть квалифицированы как недвижимые вещи только при восстановлении их неразрывной физической и юридической связи с землей.

Представляется целесообразным сохранить в определении недвижимости как признак прочной связи строения с землей, так и признак невозможности его перемещения без несоразмерного ущерба назначению, поскольку в случае отказа от одного из них многие сборно-разборочные конструкции будут признаны недвижимостью (киоски, будки, торговые палатки и др.). Однако, следует включить в норму дополнительный признак недвижимости – постоянная связь строения с землей, под которой следует понимать наличие у владельца здания или сооружения бессрочного либо долгосрочного права на земельный участок. Ибо если владелец искусственно созданного объекта обладает краткосрочным правом на земельный участок, то по окончании договора собственник земельного участка вправе потребовать сноса недвижимого имущества.

В завершение рассмотрения определения понятия недвижимости по российскому праву следует отметить, что использованные законодателем квалификационные критерии в настоящее время подвергаются критике со стороны большинства представителей юридической общественности. В литературе высказываются замечания, вызывающие оживленную дискуссию, однако, о единой, разделяемой всеми авторами, позиции говорить не приходится. Неблагоприятные последствия неправильной квалификации возникают для гражданского оборота в целом.