

ПРОБЛЕМЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПОНЯТИЯ НЕДВИЖИМОСТИ КАК ЮРИДИЧЕСКОЙ КАТЕГОРИИ ВЕЩЕЙ

Мысовских Станислав Александрович
Студент 1-го курса магистратуры,
Институт Государства и Права, ТюмГУ, РФ,
г. Тюмень

PROBLEMS OF DEFINING THE CONCEPT OF REAL ESTATE AS A LEGAL CATEGORY OF THINGS

Stanislav Mysovskikh
First year master student at Institute of State and Law,
Tyumen State University
Russia, Tyumen

Аннотация. Данная статья посвящена комплексному исследованию проблемы определения понятия недвижимого имущества, а также его правовой природы. Автор рассматривает генезис института недвижимости и различные классификационные критерии отнесения объектов вещных прав к данной правовой категории, содержащиеся в действующем законодательстве РФ, в том числе и в доктрине гражданского права. Принимая во внимание судебную практику и различные точки зрения ученых-правоведов, в контексте поставленной проблемы также рассматривается правовой режим «фиксчеров», - движимых вещей с особым правовым режимом. Автор приходит к выводу, что на современном этапе необходимы поправки в действующее гражданское законодательство в целях совершенствования правового регулирования института недвижимости, поскольку неточности формулировки дефинитивной нормы способствуют возникновению различных коллизий и пробелов в правоприменительной практике, связанных, в частности, с гражданско-правовой квалификацией объектов гражданских правоотношений.

Abstract. This article contains an integrated study of the problem of defining the concept of real estate, as well as its legal nature. The author discusses the genesis of the institute of real estate and various classification criteria, for assigning objects of real rights to this legal category, which contained in the current legislation of the Russian Federation and in doctrine of civil law. Bearing in mind caselaw of courts and various views of legal scholars, in pursuit of the topic problem, the legal regime of "fixers"-movable items with a special legal regime, is also considered in the article. The author concludes that at the current stage it is necessary to amend the present civil legislation in order to improve the legal regulation of the institution of real estate, since inaccuracies in the formulation of the definitive norm contribute to the emergence of various conflicts and gaps in law enforcement practices, in particular, in the civil qualifications of civilian objects.

Ключевые слова: недвижимость, правовое регулирование, прочная связь с землей, перемещение, государственная регистрация прав, фиксчерсы.

Keywords: real estate, legal regulation, strong tie to the land, movement, state registration of rights, fixers

В настоящее время, в связи со стремительным развитием экономических отношений в сфере рынка недвижимости, возникает необходимость совершенствования его правового регулирования. основополагающим фактором, бесспорно, выступает динамика общественных отношений и исключение так называемой «правовой стагнации» или «устаревания правовых норм», в целях недопущения и устранения пробелов и коллизий в праве, в том числе, и институте недвижимости.

Вопрос понятия недвижимого имущества остается дискуссионным в цивилистической науке на протяжении многих лет, что, в свою очередь, акцентирует внимание на необходимости его более тщательного изучения и рассмотрения. Сущность проблемы выражается в отсутствии единых критериев отнесения объекта вещных прав к недвижимости из-за специфики ее правовой природы, связанной, в частности, с особым порядком возникновения права собственности на такого рода объекты. В связи с этим, в юридических научных кругах и в судебной практике сложилось несколько подходов к пониманию вышеуказанной категории. Причиной существования различных точек зрения по вопросу понятия недвижимого имущества является, также, на наш взгляд, не совершенствование юридической техники законодателя, отсутствие единой позиции судов по данному вопросу, а также наличие оценочных и условных критериев, содержащихся в положениях статьи 130 ГК РФ. Полагаем, что данная проблема имеет не только абстрактно-теоретическое значение, но и практическое, поскольку неточности формулировки и отсутствие конкретизации дефинитивной нормы (отсутствие исчерпывающего перечня объектов недвижимости) способствует неоднозначному толкованию правовых норм и соответственно неправильной их реализации, которые, зачастую, порождают ряд проблем на практике,

связанных, как правило, с определением правового режима объекта гражданских прав и идентификации его в соответствующем качестве.

Как известно, институт недвижимости (*res immobiles*) был известен еще в Древнем Риме. Так, к недвижимым вещам относили: земельные участки, недра земли, и все созданное на земле собственника, которое признавалось естественной или искусственной частью поверхности земли (*res soli*). Все здания, сооружения и другие постройки считались продолжением земельного участка в силу правила «*superficies solo cedit*», - сделанное над поверхностью следует за поверхностью [11, с. 161]. В настоящее время, данный принцип реципирован некоторыми правовыми порядками стран Западной Европы. Однако, следует отметить, что дифференциация вещей в римском праве не имела особого значения, разница выражалась лишь в разных сроках приобретательской давности. Главным классификационным признаком недвижимости считалась его прочная связь с землей.

Данный критерий лег в основу и современного законодательного определения понятия недвижимого имущества. Так, согласно ст. 130 ГК РФ «К недвижимым вещам 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» [3]. По смыслу данной правовой нормы, непосредственная и неразрывная связь с землей выражается в неподвижности объекта и невозможности его перемещения в пространстве. Большинство цивилистов считают данный критерий уникальным, т.е. присущим лишь недвижимым вещам. Такой точки зрения придерживается и В.В. Витрянский, утверждая, что «для признания вещи недвижимой требуется прочная связь с землей, невозможность ее перемещения без несоразмерного ущерба ее назначению», и не более того [2].

Нельзя не согласиться с мнением С.А. Степанова, что «хотя законодатель и попытался дать объективное определение недвижимости, в действительности оно не может быть признано универсальным» [4, с. 155]. В связи с этим, возникает вопрос, каждый ли объект недвижимости, перечисленный в ст. 130 ГК РФ является таковым в силу своих физических, технических и правовых свойств?

Законом оговорено, что к недвижимому имуществу относятся воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Очевиден тот факт, что данные объекты по своей физической природе являются движимыми и не связаны прочной связью с землей. Данное правовое явление носит название «недвижимость в силу закона». Однако, причисление вышеуказанных объектов к категории недвижимого имущества в рамках предложенных законодателем критериев остается весьма спорным и не вполне обоснованным. Справедливости ради, отметим, что в доктрине гражданского права возникали попытки «объяснить» распространение правового режима недвижимого имущества на воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, которые сводились, в частности, к их экономическим характеристикам, а также к цели устойчивости гражданского оборота.

Спорным остается вопрос о правовом положении самовольной постройки, которая, как правило, представляет собой такого рода объекты как гаражи, сараи, дачные дома и др. объекты, построенные, как правило, с нарушением норм действующего законодательства РФ. Безусловно, самовольная постройка в силу своих свойств непосредственно связана с землей и по своей физической природе является недвижимой, в соответствии со ст. 130 ГК, однако «де-юре» не является объектом гражданских правоотношений, поскольку не обладает гражданской оборотоспособностью. Согласно ст. 222 ГК РФ «лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой - продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки», т.е. определять судьбу такой вещи [3]. Вместе с тем, особого внимания заслуживает теория о юридическом характере понятия недвижимого имущества, представителями которой выступают Е.А. Суханов, О.М. Козырь, А.Н. Асаул. В основе вышеуказанной концепции, сторонники данного подхода, рассматривая понятие недвижимости под несколько иным углом, отводят важную и значительную роль государственной регистрации прав на недвижимость как основанию отнесения объектов гражданских прав к рассматриваемой категории вещей. Справедливо отмечает О.М. Козырь, что «данное понятие юридическое, а не фактическое» [5]. В обоснование этого мнения следует привести ч.1 ст. 131 ГК РФ, в силу которой «Право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней» [3]. Однако, противоположной позиции придерживаются суды. Так, в соответствии с п. 38 Постановления Пленума Верховного суда РФ от 23.06.2015 №25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»: «При этом по общему правилу государственная регистрация на вещь не является обязательным условием для признания ее объектом недвижимости (пункт 1 статьи 130 ГК РФ)» [9]. Представляется, что такая интерпретация данного положения гражданского законодательства обусловлена, в первую очередь, существованием объектов недвижимости, построенных до введения системы государственной регистрации прав на такого рода имущество. Более того, согласно ч. 7 ст.1 ФЗ от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», 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, установленных федеральным законом, и об иных объектах, которые прочно связаны с

землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение его существования, ...» [15].

Позволим себе согласиться с Г.Ф. Шершеневичем, что: «само собою разумеется, что вопрос о прочности и связи строения с землею не может быть решен принципиально с полной точностью. Решение его зависит от обстановки каждого случая в отдельности» [16].

Примечательно, что пробелом остается и отсутствие законодательного определения понятия «перемещения», что в свою очередь, порождает правовые споры на практике, связанные с отнесением объекта к той или иной категории вещей. Согласно Толковому словарю С.И. Ожегова «переместить», - означает поставить, перевести в другое место [14, с. 355]. Возникает вопрос, возможно ли перемещение недвижимого имущества ни как единого целого объекта, а по частям, при этом, не изменяя его целевого назначения, и не нанося реального ущерба. Развитие строительной техники делает возможным перемещение недвижимости с одного места на другое. Так, например, различные сборные- разборные дома, бани, заборы и др. строения. Помимо этого, также известны случаи перемещения зданий и сооружений с помощью инженерной техники в 1930-е годы в Москве в рамках Генерального плана реконструкции города, под руководством советского инженера- Э.М. Генделя.

Интересный подход к пониманию недвижимости содержится в законодательстве Германии и Швеции. Анализ Гражданского Кодекса Германии позволяет установить, что недвижимостью признается только земельный участок, а здания, сооружения и другие постройки рассматриваются лишь как его составная часть. Несомненно, использование принципа «единства судьбы», имеет, преимущественно, юридический характер и в очередной раз акцентирует внимание на рецепции положений римского права, характерной правовым системам романо- германской правовой семьи.

Помимо всего перечисленного, некоторые авторы научных статей и учебных пособий выделяют признак «полезности» недвижимости, выражающийся в удовлетворении определенных человеческих потребностей. Однако, на наш взгляд, данный критерий присущ и движимым вещам и не может выступать в качестве универсального. В данном случае, наиболее правильно говорить не о полезности, а о специальном целевом назначении, не характерном вещам движимым (например, для проживания граждан).

Наряду с этим, ряд ученых, в том числе А.Н. Асаул, выделяют такой дополнительный признак недвижимого имущества как его высокая стоимость. Полагаем, что данный признак и вовсе является оценочным, поскольку стоимость каждого объекта недвижимости определяется от экономических, географических, технических и других характеристик (например, от местоположения) и может непосредственно отличаться, «во-вторых, есть и движимые вещи, которые стоят на порядок дороже, например: автомобили, предметы искусства и т.д.» [7].

В контексте рассматриваемого вопроса, следует обратить внимание на так называемые **фиксчерсы**, - движимые вещи, выступающие в качестве улучшения объекта недвижимости, являющиеся, при этом, его составной частью. Так к числу фиксчерсов принято относить, например, лифты, детские площадки, забор и т.д. К сожалению, действующее законодательство и правовая доктрина не содержит определения данного понятия, и данный феномен остается лишь сугубо экономическим. На наш взгляд, это не вполне оправдано. Очевиден тот факт, что такие объекты относятся к категории вещей «пограничного» характера, поскольку охватываются правовой конструкцией ст. 130 ГК РФ. Иными словами, такие объекты по своим физическим свойствам формально соответствуют критериям отнесения объектов гражданских прав к недвижимому имуществу. Однако, неясным остается правовая природа такого имущества и применяются ли к нему нормы о неделимых вещах (ст. 130 ГК РФ), сложных вещах (ст.134 ГК РФ) или о главной вещи и принадлежности (ст. 135 ГК РФ). Тем не менее, в правоприменительной практике сформировалось несколько позиций судов относительно правовой природы и правового режима данной категории вещей. Более детально это можно рассмотреть на примере асфальтового покрытия и детских игровых площадках. Так, согласно Определения Верховного Суда РФ от 22 февраля 2018 г. по делу № А76-27371/2016 суд указывает, что «асфальтовое покрытие является элементом благоустройства, имеет вспомогательное назначение по отношению к земельному участку» [6]. Противоположная позиция содержится в Решении Арбитражного суда Саратовской области от 14 октября 2014 г. по делу № А57- 14767/2014 [12], согласно которому, асфальтовое покрытие может быть предметом договора купли- продажи недвижимости и, соответственно, подлежит государственной регистрации. Эксцентричным можно считать и Решение Ленинского районного суда Республики Крым от 20 августа 2019 г. по делу №2- 106/ 2019 [13], в котором суд установил, что детская площадка, являющаяся предметом спора (объект недвижимости), согласно строительно- технической экспертизе, была признана самовольной постройкой, в связи с чем, были удовлетворены требования о ее сносе. Анализ судебной практики позволяет установить, что, решая вопрос является ли тот или иной **фиксчерс** недвижимой вещью, следует исходить из его характеристик, целевого назначения, а также возможности, либо невозможности его отделения от земельного участка или объекта капитального строительства. Данную проблему целесообразно рассматривать, на наш взгляд, через призму положений гражданского и градостроительного законодательства, актов толкования норм права (интерпретационно- правовых), а также подзаконных нормативно- правовых актов, принятых компетентными государственными органами. Так, в отношении асфальтового покрытия Верховный Суд РФ в ППВС РФ от 23.06.2015 №25 дает следующее разъяснение:

«Замоещение земельного участка, не отвечающее признакам сооружения, является его частью и не может быть признано самостоятельной недвижимой вещью (пункт 1 статьи 133 ГК РФ)» [9]. Вместе с тем, в соответствии с п. 1.4 Приказа Минстроя России от 13.04.2017 №711/пр «Об утверждении методических рекомендаций для подготовки правил благоустройства территорий поселений, городских округов, внутригородских районов» [10] к элементам благоустройства относят в том числе: элементы озеленения, покрытия, ограждения (забора), элементы объектов капитального строительства и т.д. Основания отнесения такого имущества к объектам вспомогательного использования содержатся в Письме Росреестра от 13.04.2020 №3215- АБ/20 «Об объектах вспомогательного использования» [8]. Отметим, что к числу таких относятся: отсутствие самостоятельного хозяйственного назначения, предназначение для обслуживания объекта капитального строительства, способность выступать в гражданском обороте в качестве отдельных объектов гражданских прав, возведение таких сооружений не требует разрешения на строительство.

Резюмируя вышеперечисленное и подводя итоги исследованию, подчеркнем, что проблема отсутствия полного и объективного понятия недвижимости в рамках правовой действительности существует, и порождает ряд правовых проблем на практике, связанных, в свою очередь, с заключением сделок с недвижимым имуществом. Полагаем, что такие признаки недвижимости как прочная связь с землей и невозможность перемещения без несоразмерного ущерба его назначению не могут выступать в качестве единственных классификационных критериев отнесения того или иного объекта к недвижимому имуществу, поскольку данная категория носит преимущественно юридический характер. Учитывая отсутствие в действующем гражданском законодательстве исчерпывающего перечня объектов, относящихся к недвижимому имуществу, не бесперспективным находим внесение поправок, согласно которым, под недвижимостью следует понимать не то имущество, которое прочно связано землей и перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно, а то, которое обладая такими признаками, имеет, в том числе, самостоятельное функциональное назначение и способность выступать в гражданском обороте в качестве самостоятельной вещи. Допускаем, что попытки изменения правовой конструкции дефинитивной нормы положительно повлияют на реализацию правовых норм гражданского законодательства, судебную «разгрузку» и, соответственно, на нормальное функционирование гражданских правоотношений в целом. Категория недвижимости требует более глубокого и всестороннего изучения, что, прежде всего, должно рассматриваться с позиции юридической герменевтики.

Список литературы:

- саул А. Экономика недвижимости: Учебник для вузов. 3-е изд. Стандарт третьего поколения. - СПб.: Питер, 2013.- 416 с.: ил.
- итрянский, В. Пути совершения законодательства о недвижимом имуществе // Хозяйство и право. - 2003. - № 6. - С. 8.
- гражданский кодекс Российской Федерации. (Справочно-правовая система Консультант плюс)
- гражданское право: учебник : в 2 т. / под ред. С.А. Степанова. – 2-е изд., перераб. и доп. – Москва : Проспект, 2018.
- озырь, О.М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе России. Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика / Под ред. А.Л. Маковского. - М.: Норма, 1998. - С. 271.
- пределение Верховного Суда РФ от 22 февраля 2018 г. по делу № А76-27371/2016
- ашина Асия Рафиковна К вопросу понятия недвижимости: проблемы теории и практики // Вестник ВУиТ. 2012. №4 (77). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/k-voprosu-ponyatiya-nedvizhimosti-problemy-teorii-i-praktiki> (дата обращения: 24.12.2020).
- Письмо> Росреестра от 13.04.2020 N 3215-АБ/20 "Об объектах вспомогательного использования" (Справочно-правовая система Консультант плюс)
- остановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" (Справочно-правовая система Консультант плюс)
- риказ Минстроя России от 13.04.2017 N 711/пр "Об утверждении методических рекомендаций для подготовки правил благоустройства территорий поселений, городских округов, внутригородских районов" (Справочно-правовая система Консультант плюс)
- имское частное право: Учебник / Под. ред. проф. И.Б. Новицкого и проф. И. С. Перетерского. – М.: ИКД «Зерцало-М», 2013. - 560- с.
- ешение Арбитражного суда Саратовской области от 14 октября 2014 г. по делу № А57-14767/2014
- ешение Ленинский районный суд (Республика Крым) № 2-106/2019 2-106/2019(2-1870/2018;)-М-1781/2018 2-1870/2018 М-1781/2018 от 20 августа 2019 г. по делу № 2-106/2019
- ловарь русского языка: Ок. 53 000 слов / С.И. Ожегов; Под общ. ред. проф. Скворцова.- 24- изд., испр.- М.: ООО «Издательство Оникс»: ООО «Издательство «Мир и Образование», 2007.- 640 с.
- едеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" от 13.07.2015 N 218-ФЗ (Справочно-правовая система Консультант плюс)
- ершеневич, Г.Ф. Учебник русского гражданского права. - М.: Статут, 2005, - С. 296, 299

