

## Понятие недвижимости в гражданском праве

**И**мущественный оборот немудрено мыслим без вещей, классификация которых менялась в зависимости от происходящих в нашей стране политических и экономических изменений. Особую роль следует отнести объектам, имеющим наибольшую ценность для гражданского оборота, — недвижимости. В процессе исторического развития как общества, так и права государство то отказывалось от деления вещей на движимые и недвижимые, то возвращалось к нему. Вместе с тем следует отметить, что гражданское законодательство не содержит понятия недвижимости, останавливаясь лишь на перечислении объектов и некоторых признаков отнесения таких объектов к недвижимости. Кроме того, законодатель использует взаимозаменяемые дефиниции «недвижимая вещь», «недвижимое имущество», «недвижимость», среди которых тождественными следует воспринимать только понятия «недвижимая вещь» и «недвижимость», в связи с тем что к имуществу могут быть отнесены и имущественные права.

Так, Гражданский кодекс Российской Федерации (далее — ГК РФ) в ст. 130, перечисляя объекты, де-факто и де-юре отнесенные к недвижимости, в частности земельные участки и участки недр, поясняет о невозможности перемещения недвижимости без несоизмеримого ущерба назначению такого объекта, строго говоря, имеет в виду именно здания, сооружения и объекты незавершенного строительства<sup>1</sup>.

**Стародумова Светлана Юрьевна,**  
доцент кафедры гражданского  
права и процесса  
Российского государственного  
социального университета,  
кандидат юридических наук  
*clear06@mail.ru*

**Starodumova Svetlana Yu.,**  
assistant professor, Chair of Civil  
Law and Procedure,  
Russian State Social University,  
candidate of juridical sciences

Обратимся к признакам недвижимости, перечисленным в кодексе. Во-первых, степень прочности связи недвижимого объекта с землей можно определить по-разному, так как с учетом развития уровня техники некоторые недвижимые объекты перемещались на незначительные расстояния без какого-либо ущерба их назначению<sup>2</sup>. Законодатель не дает определения понятиям «прочность» или «прочная связь с землей», а судебная практика каждый раз подходит индивидуально к определению, возникла такая связь или нет. Например, под прочной связью с землей постановлением Президиума ВАС РФ признается песчаная подушка, щебеночная подготовка и слой бетона толщиной 20 см.<sup>3</sup> В этой связи некоторые авторы предлагают устанавливать критерий прочной связи объекта с землей в обязательной технической документации, при необходимости с привлечением специалистов в конкретной области<sup>4</sup>. Во-вторых, следует отметить и отсутствие в законодательстве поня-

тия «несоразмерный ущерб» назначению недвижимого объекта.

По мнению О.В. Макарова, «...признак несоизмеримости ущерба назначению объекта недвижимости при его перемещении вообще должен быть исключен из ГК РФ»<sup>5</sup>. Судебные инстанции зачастую под таким ущербом понимают невозможность после перемещения дальнейшего использования объекта по целевому назначению, в том числе значительное ухудшение технического состояния этого объекта, либо снижение материальной или художественной ценности объекта и т.п. В этой связи ученые по-разному предлагают формулировать дефиницию недвижимости.

Так, М.А. Димитриев к недвижимости относит как природный, так и созданный человеком предмет материального мира, способный быть в обладании и служить удовлетворению потребностей человека, прочно связанный с землей до степени невозможности перемещения его без причинения несоизмеримого ущерба его назначению<sup>6</sup>. К.А. Новиков, анализируя признаки недвижимости, приходит к выводу, что под недвижимым имуществом следует понимать такие материальные объекты, физические и юридические характеристики которых предполагают их неизменное нахождение именно на том земельном участке, где эти объекты расположены природой или человеком<sup>7</sup>. Представляется интересной позиция Н.Ю. Шеметовой, которая гово-

<sup>1</sup> Гражданский кодекс РФ (Ч. 1) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (в ред. от 05.05.2014) // СПС «КонсультантПлюс». ■ <sup>2</sup> Стародумова С.Ю. Возникновение и осуществление права собственности граждан на земельные участки : дис. ... канд. юрид. наук. Саратов, 2010. С. 43–44. ■ <sup>3</sup> Постановление Президиума ВАС РФ от 16 декабря 2008 г. № 9626/08 по делу № А08-7744/06-5 // Вестник ВАС РФ. 2009. № 4. ■ <sup>4</sup> Чикобава Е.М. Проблемы понятия объекта недвижимости // Правовые вопросы недвижимости. 2011. № 2. С. 24–28. ■ <sup>5</sup> Макаров О.В. Недвижимость как объект гражданских правоотношений: сущность и характерные черты // Нотариус. 2014. № 5. С. 11–12. ■ <sup>6</sup> Димитриев М.А. Недвижимые вещи как объекты гражданских прав // Нотариус. 2013. № 5. С. 22–25. ■ <sup>7</sup> Новиков К.А. Понятие недвижимого имущества в гражданском законодательстве // Вестник ВАС РФ. 2014. № 5. С. 4–12.

рит 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 земли<sup>8</sup>. Присоединяясь к данной позиции и полагаем, что понятие недвижимости стоит формулировать именно через признаки земельного участка как недвижимости. Казалось бы, с единственными естественно природными недвижимыми объектами — земельными участками и участками недр — не должно быть проблем при определении их в качестве недвижимости. Земельный участок является неотъемлемой частью недр, которые расположены ниже почвенного слоя части земной коры<sup>9</sup>, в связи с чем более детально будет рассмотрен именно земельный участок как основной классификатор вещей на движимые и недвижимые.

Вместе с тем ГК РФ относит к недвижимости вещи недвижимые по своей природе, а отнесенные к таковым согласно требованиям законодательства, такие как воздушные, морские и иные суда, отнесенные к недвижимости по экономическим и по другим основаниям с целью распространения на них правового режима недвижимости<sup>10</sup>. Именно такое юридическое отнесение объектов к недвижимости и приводит к формулированию большего количества признаков недвижимости, кроме прямо следующих из нормы п. 1 ст. 130 ГК РФ.

Понятие земельного участка неоднократно менялось в действующем законодательстве, причем «перемещаясь» из одной отрасли в другую. В настоящее время данное понятие содержится в самостоятельной главе I.1. Земельного кодекса РФ (далее — ЗК РФ), названной «Земельные участки», но в основном раскрывающей порядок их образования. Видимо, в связи с этим с 1 марта 2015 г. вступает в силу новая редакция ЗК РФ, уточняющая как само понятие земельного участка, так и его образование и закрепляемые на него права<sup>11</sup>.

Так, под земельным участком понимается «часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами». Вместе с тем судебная практика исходит из того, что даже если земельный участок не имеет описанные и удостоверенные в установленном порядке границы, то в силу ст. 130 ГК РФ и ст. 1 Федерального закона РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»<sup>12</sup> он все равно относится к недвижимому имуществу<sup>13</sup>. Другое дело, что такой земельный участок не сможет быть предметом сделки, так как местоположение и границы индивидуализируют земельные участки друг от друга и позволяют им участвовать в гражданском обороте. Земельный участок, хотя и обладает, согласно земельному законодательству, двумя признаками — некой частью земной поверхности и определением границ этой

части поверхности на местности, — без необходимости оборота не нуждается в уточнении или определении границ. Также следует отметить, что ни о каких природных характеристиках земельного участка в ЗК РФ не говорится, в отличие от п. 2 ст. 261 ГК РФ, указывающего на поверхностный (почвенный) слой, водные объекты и находящиеся на земельном участке растения.

Как мы отмечали ранее, с 2015 г. земельный участок будет конкретизирован, во-первых, как объект права собственности и иных прав на землю согласно законодательству, что по большому счету показывает на юридическое признание данного объекта, и во-вторых, как недвижимая вещь, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально-определенной вещи.

Таким образом, законодатель уточняет второй признак земельного участка, а именно — характеристики, позволяющие определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, в которые, несомненно, входят и границы участка. Полагаем, что к таким характеристикам следует отнести природные, антропогенные, фактические (физические характеристики).

К природным признакам ученые относят, конкретизируя природные объекты, перечисленные в ГК РФ, почвенный слой земли, древесно-кустарниковую и лесную растительность, обособленные водные объекты<sup>14</sup>.

<sup>8</sup> Шеметова Н.Ю. Определение недвижимого имущества в России: экономические предпосылки и правовые подходы // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2014. № 7. С. 26. <sup>9</sup> Закон РФ от 21 февраля 1992 г. № 2395-1 «О недрах» (в ред. от 28.12.2013) // СЗ РФ. 1995. № 10. Ст. 823. <sup>10</sup> Объекты гражданских прав: Постатейный комментарий к главам 6, 7 и 8 Гражданского кодекса РФ / В.В. Андропов, Б.М. Гонгалов, П.В. Крашенинников и др. ; под ред. П.В. Крашенинникова. М. : Статут, 2009. <sup>11</sup> Федеральный закон РФ от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ» // СЗ РФ. 2014. № 26 (часть I). Ст. 3377. <sup>12</sup> Федеральный закон РФ от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (в ред. от 21.07.2014) // СЗ РФ. 1997. № 30. Ст. 3594. <sup>13</sup> Определение Верховного Суда РФ от 11 декабря 2007 г. № 4-В07-126. Когда по возмездному договору имущество приобретено у лица, которое не имело права его отчуждать, собственник вправе обратиться в суд в порядке статьи 302 Гражданского кодекса РФ с иском об истребовании имущества из незаконного владения лица, приобретшего это имущество (виндикационный иск) // СПС «КонсультантПлюс». Судебная практика. <sup>14</sup> Колов А.Ю. Вещные права на земельный участок в России : монография. Томск : Пеленг, 2004. С. 81–82.

Установить те или иные природные характеристики можно по категории земель, на которой расположен земельный участок.

Следует констатировать, что земельный участок является сложной, зачастую составной вещью, которая в зависимости от категории земли имеет не только природные характеристики, но и антропогенные, искусственно созданные. Так, неотъемлемой составной (движимой) частью земельного участка согласно позициям судов могут являться: поля, имеющие покрытие (пример, футбольное поле), ограждение участка, мелиоративные системы и т.п. Ряд авторов относят к рукотворным признакам наличие на земельном участке объектов недвижимости, позволяющих классифицировать его как сложную (единый объект) или составную недвижимую вещь.

Вступившими с 1 октября 2013 г. изменениями в гражданское законодательство введен новый объект недвижимости — единый объект (единый недвижимый комплекс) — объединяющий вещи единым назначением, неразрывно связанных физически или технологически, либо расположенных на одном земельном участке, если в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество зарегистрировано право собственности на совокупность объектов в целом как одну недвижимую вещь (ст. 133.1 ГК РФ).

Также следует выделить еще два признака недвижимости — физический, т.е. реальное существование земельного участка в качестве объекта прав (в определенных границах, установленной площади, координатах по-

воротных точек земельного участка), и юридический, необходимый для регистрации объекта в качестве недвижимости (указывающий на целевое назначение и разрешенное использование земельного участка). В отношении второго признака в науке ведется спор о зависимости его существования от государственной регистрации прав на него или нет<sup>15</sup>. Повторимся, что даже при отсутствии регистрации прав на конкретный земельный участок в границах РФ земельные участки являются недвижимостью по природе. Вместе с тем законодатель периодически пытается повысить роль юридического признака недвижимости, например посредством введения обязательного нотариального удостоверения сделок с недвижимостью<sup>16</sup>.

Кроме того, Земельный кодекс содержит указание на условный подвижный земельный участок, — появившийся в 2011 г. в связи с принятием одноименного закона<sup>17</sup> и имеющий двойственную природу, так как, с одной стороны, он выступает рукотворным объектом, с другой — приобретает правовой режим естественно-природного земельного участка.

Так, под искусственным земельным участком понимается сооружение, создаваемое на водном объекте или его части, находящемся в федеральной собственности, путем намыва или отсыпки грунта либо использования иных технологий и признаваемое после ввода его в эксплуатацию также земельным участком<sup>18</sup>.

В градостроительном законодательстве к недвижимости отнесены та-

кие рукотворные объекты, как «объекты капитального строительства», т.е. здания, строения, сооружения и объекты, строительство которых еще не завершено (п. 10 ст. 1 ГК РФ), в отношении которых авторы отмечают, что они также имеют различный правовой режим<sup>19</sup>. Например, нежилые помещения внутри зданий отнесены к недвижимости Законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» согласно положению ГК РФ о возможности отнесения объектов к недвижимости, не предусмотренных кодексом на основании федерального закона.

Перечисленные объекты имеют физические характеристики, которые позволяют установить, во-первых, фактическую связь с землей, во-вторых, характеристики, отличные от земли, и в-третьих, невозможность их перемещения без причинения несоизмеримого ущерба назначению.

Кроме того, возникновение данных объектов как объектов права возможно только после осуществления строительной деятельности по созданию таких объектов. Ярким примером рукотворного объекта недвижимости выступает именно объект незавершенного строительства. Для признания его в качестве недвижимости необходимо наличие как минимум правоустанавливающих документов на сформированный земельный участок соответствующей категории и согласование (при необходимости) и утверждение документов (технический паспорт) на создаваемый объект недвижимости<sup>20</sup>.

<sup>15</sup> Склоцкий К.И. Собственность в гражданском праве. М., 2008; Гонгало Б.М. Понятие недвижимости // ЭЖ-Юрист. 2001. № 11.  
<sup>16</sup> Ситдикова Л.Б. Эффективность действия норм в гражданском праве России (на примере предложения о введении обязательного нотариального удостоверения сделок с недвижимостью) // Нотариус. 2013. № 5. С. 15–17. <sup>17</sup> Федеральный закон РФ от 19 июля 2011 г. № 246-ФЗ «Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» (в ред. от 28.12.2013) // СЗ РФ. 2011. № 30 (ч. 1). Ст. 4594. <sup>18</sup> Тикк О.К. Проблемы правового статуса намывных территорий // Закон. 2007. № 1. <sup>19</sup> Писков И.П. К вопросу о понятии недвижимости в Российском праве // Проблемы развития частного права: сб. статей к юбилею В.С. Ема / отв. ред. Е.А. Суханов, Н.В. Козлова. М.: Статут, 2011. 559 с.; Коновалов Н.М., Писаренко В.К., Шилова А.Л. Строительное и жилищное право: учеб. пособие. М., 2010. <sup>20</sup> Стародумова С.Ю. К вопросу о признаках недвижимых вещей // Актуальные проблемы российского законодательства: сб. статей. Вып. 8. М.: Издательско-торговая корпорация «Дашков и Ко», 2014. С. 124–127.



Судебная практика исходит из того, что объект незавершенного строительства признается таковым при завершении определенных этапов строительных работ, например, полностью завершены фундаментные и тому подобные работы<sup>21</sup>, и внесении сведений о таком объекте в кадастр.

К недвижимым объектам также можно отнести и другие объекты, отвечающие признакам недвижимости:

- а) жилые помещения;
- б) предприятия как имущественные комплексы;
- в) стационарные торговые и складские объекты как здания (части здания) и сооружения;
- г) стадионы как единое спортивное сооружение, состоящее из земельного участка, обустроенного особым образом и предназначенного для

спортивных игр (футбольное поле и мини-футбольное поле), а также объектов недвижимости вспомогательного назначения;

д) производственные площадки, индивидуализированные в едином кадастре и имеющие основание, прочно соединяющее площадку с землей, и др.

Таким образом, согласно действующему законодательству к недвижимым вещам относятся три группы объектов: 1) земельные участки, в том числе искусственные земельные участки и участки недр; 2) рукотворные объекты, прочно связанные с землей, перемещение которых без причинения несоразмерного ущерба их назначению невозможно; 3) объекты, отнесенные законом к недвижимому имуществу, в том числе и

движимые по своим конструктивным особенностям.

Понятие земельного участка как объекта недвижимости следует сформулировать следующим образом: часть земной поверхности, выступающая в качестве сложного составного объекта недвижимости, обладающего природными, антропогенными характеристиками в установленных границах, местоположении, обладающая закрепленным в правоустанавливающих документах правовым режимом согласно категории земель. Что же касается понятия недвижимости, то его следует включить в ст. 130 ГК РФ через сложный материальный объект, неразрывно связанный с земной поверхностью, обладающий физическими и юридическими характеристиками, позволяющими его индивидуализировать. ЮМ

#### Литература

1. Гражданский кодекс РФ (Ч. 1) от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (в ред. от 05.05.2014) // СПС «КонсультантПлюс».
2. Федеральный закон РФ от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ» // СЗ РФ. 2014. № 26 (часть I). Ст. 3377.
3. Федеральный закон РФ от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (в ред. от 21.07.2014) // СЗ РФ. 1997. № 30. Ст. 3594.
4. Федеральный закон РФ от 19 июля 2011 г. № 246-ФЗ «Об искусственных земельных участках, созданных на водных объектах, находящихся в федеральной собственности, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ» (в ред. от 28.12.2013) // СЗ РФ. 2011. № 30 (ч. 1). Ст. 4594.
5. Постановление Пленума ВАС РФ от 17 ноября 2011 г. № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса РФ о договоре аренды» (в ред. от 25.12.2013) // Вестник ВАС РФ. 2012. № 1.
6. Постановление Президиума ВАС РФ от 16 декабря 2008 г. № 9626/08 по делу № А08-7744/06-5 // Вестник ВАС РФ. 2009. № 4.
7. Гонгало Б.М. Понятие недвижимости // ЭЖ-Юрист. 2001. № 11.
8. Димитриев М.А. Недвижимые вещи как объекты гражданских прав // Нотариус. 2013. № 5. С. 22–25.
9. Колов А.Ю. Вещные права на земельный участок в России : монография. Томск : Пеленг, 2004. 160 с.
10. Коновалов Н.М., Писаренко В.К., Шиловская А.Л. Строительное и жилищное право : учеб. пособие. М., 2010. 469 с.
11. Макаров О.В. Недвижимость как объект гражданских правоотношений: сущность и характерные черты // Нотариус. 2014. № 5. С. 9–12.
12. Новиков К.А. Понятие недвижимого имущества в гражданском законодательстве // Вестник ВАС РФ. 2014. № 5. С. 4–12.
13. Объекты гражданских прав: Постатейный комментарий к главам 6, 7 и 8 Гражданского кодекса РФ / В.В. Андропов, Б.М. Гонгало, П.В. Крашенинников / под ред. П.В. Крашенинникова. М. : Статут, 2009. 224 с.
14. Писков И.П. К вопросу о понятии недвижимости в Российском праве // Проблемы развития частного права : сб. статей к юбилею В.С. Ема / отв. ред. Е.А. Суханов, Н.В. Козлова. М. : Статут, 2011. 559 с.
15. Ситдикова Л.Б. Эффективность действия норм в гражданском праве России (на примере предложения о введении обязательного нотариального удостоверения сделок с недвижимостью) // Нотариус. 2013. № 5. С. 15–17.
16. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. М., 2008. 922 с.
17. Стародумова С.Ю. Возникновение и осуществление права собственности граждан на земельные участки : дис. ... канд. юрид. наук. Саратов, 2010. 204 с.
18. Стародумова С.Ю. К вопросу о признаках недвижимых вещей // Актуальные проблемы российского законодательства : сб. статей. Вып. 8. М. : Издательско-торговая корпорация «Дашков и Ко», 2014. С. 117–127.
19. Тикк О.К. Проблемы правового статуса намывных территорий // Закон. 2007. № 1.
20. Чикобава Е.М. Проблемы понятия объекта недвижимости // Правовые вопросы недвижимости. 2011. № 2. С. 24–28.
21. Шеметова Н.Ю. Определение недвижимого имущества в России: экономические предпосылки и правовые подходы // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2014. № 7. С. 14–28.

<sup>21</sup> Постановление Пленума ВАС РФ от 17 ноября 2011 г. № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса РФ о договоре аренды» (ред. от 25.12.2013) // Вестник ВАС РФ. 2012. № 1.