

Емелькина И.А.

доктор юридических наук, доцент

доцент кафедры гражданского права и процесса

ФГБОУ ВО «МГУ им. Н.П. Огарева»

Россия, г. Саранск

Киселева Н.В.

магистрант

3 курс, факультет юридический

ФГБОУ ВО «МГУ им. Н.П. Огарева»

ПРОБЛЕМЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ В РОССИЙСКОМ ГРАЖДАНСКОМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ

***Аннотация:** В настоящей статье рассмотрены спорные вопросы отнесения к объектам недвижимости объектов гражданского права. Автором раскрыты проблемы отнесения различных объектов гражданского права к недвижимости в свете реформ гражданского законодательства.*

***Ключевые слова:** недвижимое имущество, недвижимость, земельный участок, неразрывная связь с землей, здание, сооружение, собственность, государственная регистрация.*

PROBLEMS OF DEFINITION OF REAL ESTATE OBJECTS IN THE RUSSIAN CIVIL LEGISLATION

***Abstract:** this article discusses the controversial issues of attribution to real estate objects of civil law. The author reveals the problems of attribution of various objects of civil law to real estate in the light of civil law reforms.*

***Keywords:** real estate, real estate, land, inseparable connection with the land, building, construction, property, state registration.*

В настоящее время в России осуществляется деятельность по проекту реформирования вещных прав.

Одним из актуальных вопросов, касающихся реформирования вещных прав является вопрос реформирования правового статуса недвижимого имущества. Правовое регулирование недвижимости в России осуществляется в соответствии с устоявшейся моделью единого объекта недвижимости, заключающейся в том, что единственной недвижимой вещью считается земельный участок.

На современном этапе в связи с реформированием гражданского законодательства особый интерес вызывает правовая природа объектов недвижимого имущества, что вызывает многочисленные споры по поводу того, какие объекты должны быть отнесены к объектам недвижимости и должен ли быть сохранен в законодательстве критерий отнесения объектов к недвижимости – неразрывная связь с землей.

Регистрация прав на недвижимое имущество заключается в признании в качестве объектов недвижимости помимо земельных участков также различные строения, к которым относятся здания, сооружения, единый недвижимый комплекс и др.

Основным критерием отнесения вещи к недвижимой в современном гражданском праве является соответствие условиям, отраженным в ч. 1 ст. 130 ГК РФ¹, т.е. невозможность переместить вещь без несоразмерного ущерба ее назначению, т.е. объект, находящийся на земельном участке должен находиться в прочной связи с землей.

Как считает Лебеденко Ю.В. «на сегодняшний день российское гражданское законодательство не содержит конкретных рекомендаций, согласно которым можно установить, какая именно связь с землей является достаточной для признания объекта недвижимой вещью (учитывая техническую возможность

¹ Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая: Федер. закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. 1994. № 32. Ст. 3301.

физического перемещения капитальных зданий и сооружений без причинения какого-либо ущерба их назначению»¹.

Понятие зданий и сооружений как объектов недвижимости согласно п. 1 ст. 130 ГК РФ связано с таким признаком, как прочная связь с землей, которая обуславливает невозможность перемещения этих объектов без несоразмерного ущерба их назначению².

Следует отметить, что когда возникает спор об отнесении какой-либо вещи к недвижимой, будет недостаточно только установления неразрывной связи данного объекта с землей.

Следует также установить еще один критерий, а именно является ли спорный объект самостоятельной или вспомогательной вещью, являющейся составной частью иного объекта недвижимости. Для этого следует установить назначение спорной вещи и обстоятельства ее создания.

В настоящее время теория гражданского права рассматривает новый критерий отнесения вещей к недвижимым, заключающийся в признании недвижимым земли и всего того, что представляет ее составную часть.

В связи с этой теорией, какое-либо строение на земельном участке до момента его государственной регистрации в виде составной части земельного участка должно признаваться в качестве движимой вещи.

Как считают некоторые авторы, например Е. Суханов, недвижимость предусматривает как основной критерий тесную связь объекта с землей, так как «дом не может висеть в воздухе».

Таким образом отдельные права на земельный участок должны иметь собственники квартиры в многоквартирном доме, независимо от того, на каком этаже она находится. Но с другой стороны, как было им указано, мысль единого объекта не нашла четкого определения в гражданском праве. То есть, когда регистрации подлежит право собственности вначале на земельный участок, а

¹ Лебеденко Ю.В. Проблемы определения понятия «недвижимое имущество» // Правовые вопросы недвижимости. 2017. № 1. С. 11.

² Волков Г. А. Понятие недвижимого имущества: публично-правовой аспект // Экологическое право. 2018. № 4. С. 20.

после этого на дом, расположенный на нем, непонятно, о каком количестве объектов идет речь – об одном или нескольких¹.

На современном этапе установить что какой-либо спорный объект является недвижимым имуществом возможно только после рассмотрения в судебном порядке вопроса об отнесении объекта к недвижимой вещи.

По мнению Р. Бевзенко «только модель единого объекта (то есть, земельный участок как единственный вид недвижимости со зданиями или сооружениями в виде его составных частей) помогает разрешить возникшие недоразумения»².

В последнее время узаконить такие объекты стало достаточно сложным благодаря Постановлению Президиума ВАС от 24 сентября 2013 года по делу № А76-1598/2012³, где указано, что для того, чтобы отнести объект к недвижимому имуществу, следует проанализировать, имеет ли он самостоятельное функциональное назначение, а также может ли представлять самостоятельный объект гражданского оборота.

Признание в абз. 2 п. 1 ст. 130 ГК РФ «недвижимых вещей по закону» (воздушных, морских и речных судов и космических объектов) также свидетельствует о том, что недвижимость представляет категорию не физическую, а юридическую и основным ее признаком будет не физическая неотрывность от земли, а юридическая категория обязательной государственной регистрации правового режима соответствующей вещи в соответствии со ст. 131 ГК РФ.

Необходимо также указать, что перечень объектов, которые указаны в ч. 1 ст. 130 ГК РФ является открытым, т.е. при соблюдении признаков недвижимой вещи, перечень может расширяться за счет отнесения к недвижимости новых объектов. В этой связи считаем, что следует включить в норму дополнительный

¹ Дом, висящий в воздухе, или Затянувшаяся реформа вещного права [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.garant.ru/article/1138375/> (дата обращения 25.10.2019).

² Бевзенко Р. Пять запомнившихся споров о недвижимости в 2016 году [Электронный ресурс]. Режим доступа: https://zakon.ru/blog/2016/12/31/pyat_zapomnivshihся_sporov_o_nedvizhimosti_v_2016 (дата обращения 25.10.2019).

³ Постановление Президиума ВАС от 24 сентября 2013 года по делу № А76-1598/2012 [Электронный ресурс]. Документ опубликован не был. Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». (дата обращения 25.10.2019).

квалифицирующий признак недвижимой вещи - как самостоятельной вещи (главной вещи).

В целях повышения правовой определенности необходимо обобщение Верховным Судом РФ правоприменительной практики и выработка обобщающих разъяснений по применению признаков отдельных объектов как объектов недвижимости, установленных в законодательстве.

Библиографический список

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая: Федер. закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ // Собрание законодательства Российской Федерации. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.

2. Бевзенко Р. Пять запомнившихся споров о недвижимости в 2016 году [Электронный ресурс]. – Режим доступа: https://zakon.ru/blog/2016/12/31/pyat_zapomnivshih_sya_sporov_o_nedvizhimosti_v_2016 (дата обращения 25.10.2019).

3. Волков Г.А. Понятие недвижимого имущества: публично-правовой аспект // Экологическое право. – 2018. – № 4. – С. 20 - 26.

4. Дом, висящий в воздухе, или Затянувшаяся реформа вещного права [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.garant.ru/article/1138375/> (дата обращения 25.10.2019).

5. Лебеденко Ю.В. Проблемы определения понятия «недвижимое имущество» // Правовые вопросы недвижимости. – 2017. – № 1. – С. 11 - 14.

6. Постановление Президиума ВАС от 24 сентября 2013 года по делу № А76-1598/2012 [Электронный ресурс]. – Документ опубликован не был. – Доступ из справочно-правовой системы «КонсультантПлюс». (дата обращения 25.10.2019).