

*Коба Ирина Вячеславовна – студент  
ФГБОУ ВО «Оренбургский государственный университет»  
Научный руководитель – Ерохина Елена Васильевна,  
к.ю.н., доцент  
г. Оренбург, Россия*

## **НЕДВИЖИМОСТЬ КАК ОБЪЕКТ ВЕЩНОГО ПРАВА: ВОПРОСЫ ТЕОРИИ И ПРАКТИКИ**

***Аннотация:** в статье представлен анализ основных подходов к определению и классификации признаков недвижимого имущества как объекта вещного права. Даже понятное и ясное определение недвижимости на законодательном уровне вызывает большое количество теоретических споров и разногласий в данном вопросе. Необходима четкая регламентация признаков недвижимости и формирование концептуально новых механизмов законодательного регулирования правовых режимов объектов недвижимости.*

***Ключевые слова:** недвижимость, жилое помещение, нежилое помещение, единый недвижимый комплекс, имущественный комплекс, земельный участок.*

## **REAL ESTATE AS AN OBJECT OF PROPERTY LAW: THEORY AND PRACTICE**

***Summary:** The article presents an analysis of the main approaches to the definition and classification of signs of real estate as an object of property law. Even an understandable and clear definition of real estate at the legislative level causes a large number of theoretical disputes and disagreements on this issue. A clear regulation of the signs of real estate and the formation of conceptually new mechanisms for legislative regulation of the legal regimes of real estate are needed.*

***Keywords:** real estate, residential premises, non-residential premises, a single immovable complex, property complex, land.*

Проблемы теоретического определения и практического применения недвижимости как объекта вещного права актуальны в гражданском законодательстве, исходя из разнообразия объектов регулирования. Недвижимость относится к краеугольному институту гражданского права и товарных рынков и обладает следующими свойствами:

- недвижимость всегда находится в одном месте;
- ей присущи индивидуальные признаки;
- неделима и незаменима;
- обладает субъективными характеристиками.

Рассмотрим понятий аппарат, который закреплен Гражданским кодексом РФ в п.1 ст. 130: недвижимость – «это земельные участки, участки недр, то, что прочно связано с землей. Эти объекты невозможно переместить без нанесения ущерба их функциональному содержанию [1].

Современное законодательство классифицирует недвижимость следующим образом:

- недвижимость в силу природного происхождения;
- то, что отнесено к недвижимости в законодательном порядке.

С точки зрения В. В. Витрянского Гражданский Кодекс РФ устанавливает 4 категории недвижимости:

- недвижимость в силу природы;
- недвижимость в силу физической и юридической неразрывности с землей;
- недвижимость в силу закона;
- недвижимость, которая отнесена к таковой иными законодательными актами (например, объект незавершенного строительства) [6].

В вещном праве выделяются различные правовые режимы недвижимости:

Правовые режимы различных видов недвижимого имущества характеризуются значительным количеством особенностей. К наиболее важным из них относятся следующие:

- режим права собственности и иных вещных прав, комплекс ограничений

данного права;

- комплекс ограничения права на пользование земельным участком, поскольку право на участок с расположенными на них конструкциями не всегда принадлежит собственнику недвижимости [6]. Статьей 1 Земельного кодекса РФ закреплен принцип единства земельного участка и связанного с ним объекта, конструкции [2];

- приобретатель занимает часть земельного участка конструкцией (зданием), и он получает право собственности на земельный участок, занятый конструкцией (зданием), если договор об отчуждении конструкции (здания) не предусматривает обратное.

Таким образом, Гражданский кодекс дает легальное определение недвижимым вещам, и это определение не требует изменений и доработки; лесные массивы многолетние насаждения, объекты водного хозяйства не относятся к недвижимым вещам; необходимое более четкое отграничение недвижимости жилого и нежилого помещения.

Законодательное понятие нежилых помещений на данный момент не существует. М.В. Витрянский указывает, что сформировать понятие нежилого помещения возможно только с помощью системного анализа современного законодательства: к нежилому стоит отнести помещение, которое не будет использоваться и не используется для жилья гражданами, к нежилым относятся помещения, которые используются в производственных и хозяйственных целях [6]. Поэтому бессмысленно спорить о принадлежности нежилого помещения к самостоятельному объекту недвижимости.

С другой стороны, с точки зрения Н.И. Измаловой, нежилое помещение может выступать и может не выступать объектом сделки – и это будет являться критерием классификации нежилого помещения [7].

Жилое помещение определено в Жилищном кодексе РФ (статья 15) - жилыми признаются изолированные помещения, которые относятся к недвижимому имуществу и пригодны для постоянного проживания гражданами (отвечают законодательно определенным санитарным и техническим правилам

и нормам) [3].

Предприятия, учреждения, организации – это имущественные комплексы (сложные вещи), в состав которых входят и объекты недвижимости, и движимые вещи (статья 132 ГК РФ) [1].

Статья 132 Гражданского кодекса определяет, что предприятие в качестве объекта прав признается имущественным комплексом, который задействован в предпринимательской деятельности физическими и юридическими лицами. В качестве имущественного комплекса предприятия относится к недвижимости.

Предприятие как имущественный комплекс включает:

- земельный участок,
- комплекс зданий и сооружений,
- механизмы, оборудование,
- инвентарь,
- запасы сырья,
- произведенная продукция;
- право требования,
- долг,
- право на обозначение, идентифицирующее предприятие;
- комплекс иных исключительных прав.

Статьей 300 Гражданского кодекса РФ устанавливается, что переход прав собственности на государственные и муниципальные предприятия как имущественных комплексов к другим собственникам, указанные предприятия сохраняют права хозяйственного ведения или права оперативного управления на принадлежащее ему имущество.

В современной юридической науке существуют классификации недвижимых вещей в соответствии с самыми различными критериями. Исходя из форм собственности недвижимая вещь может быть либо частной (находится в собственности физического или юридического лица), либо публично-правовой (владельцем является публично-правовое образование).

Объект публично-правовой собственности классифицируются в

зависимости от уровня собственника: федеральные, региональные, муниципальные. Существуют смешанные формы собственности, когда недвижимая вещь принадлежит и частному лицу, и публично-правовому образованию.

Критерий физического статуса недвижимости позволяет классифицировать ее на:

- земельный участок,
- участок недр,
- здание,
- сооружение,
- помещение,
- иной объект, перемещение которого невозможно без несоразмерного ущерба его назначению;
- предприятие как имущественный комплекс, используемый в целях предпринимательства;
- движимая вещь, которая отнесена к недвижимым на законодательном уровне: воздушное и морское судно, судно внутреннего плавания, космический объект.

Статья 130 Гражданского кодекса РФ точно и понятно определяет, что относится к недвижимым вещам. Мобильные дом различной конструкции (дома на колесах) не относятся к недвижимому имуществу, так как технологии их установки не предусматривают их прочной связи с землей. Также существует возможность перемещать мобильные дома (дома на колесах) без причинения несоразмерного ущерба их назначению, или вообще без ущерба. Разрешительная документация на установку мобильных домов (домов на колесах) не требуется.

Критерий характера потребления и состав собственников и пользователей классифицирует недвижимые вещи на следующие категории: категория жилого фонда и нежилого фонда.

К жилому фонду относится недвижимость жилищной сферы, которая

обеспечивает запросы населения в месте проживания: жилые дома, части жилого дома, квартиры, части квартиры, комнаты. Объекты нежилого фонда используются, как правило, для осуществления предпринимательства.

Критерий характера и целей гражданского оборота недвижимости классифицирует на следующие категории: изъятая из гражданского оборота; используемая для проживания; используемая в предпринимательстве; используемая для общественных целей; исторические и культурные памятники.

Рассмотрим развитие понятие недвижимости в современном российском гражданском праве. На этапе формирования рыночных отношений чрезвычайно интенсивная и быстрая приватизация привела к возникновению достаточно заметной прослойки собственников недвижимости. Но земля при этом принадлежала государству (приватизационные процессы земельных участков начались позже). Понятно, что здания, строения, сооружения и прочие объекты недвижимости в отрыве от земельного участка признавались самостоятельными объектами прав собственности, и земля, на которой находились данные объекты подчинялась правилам следования судьбам объектов, расположенных на ней, то есть владельцы объектов недвижимости получили право на пользование земельным участком, и это право передавалось в результате купли-продажи объектов. Позже владельцы недвижимых объектов получали право приватизировать земельные участки, занятых их собственными зданиями, сооружениями, помещениями.

В 2008 году Советом при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства были разработан и представлен комплекс предложений по совершенствованию гражданского законодательства [5], на основании которого увидел свет Указ Президента РФ «О совершенствовании Гражданского кодекса Российской Федерации» [4]. Законопроект предлагал установить, что земля и объекты недвижимости, находящиеся на данной земле, представляются как единый объект, который участвует в гражданских оборотах как неделимая единица недвижимости. Но статья 130 Гражданского кодекса в 2008 году не изменилась, указанная поправка

в законопроекте прошла только одно чтение.

Не решены проблемы правовых режимов жилого и нежилого помещения. Если помещение признается недвижимой вещью, то какой правовой режим действует в отношении совместного имущества здания: межэтажное перекрытие, несущие конструкции, фундаменты, крыши, все виды инженерного оборудования, помещения, отнесенные к общему пользованию (лестничный проем, холл и пр.) – поскольку они непригодны как жилое или нежилое помещение. Предполагается, что возможно установление режима совместной долевой собственности для совместного имущества.

Таким образом, правовой режим для каждого объекта недвижимости не сформирован в достаточной степени, что приводит к противоречиям при взаимодействии как объектов недвижимости между собой, так и объектов недвижимости с другими гражданско-правовыми институтами. Выход видится в формировании и полноценном развитии совершенно новых механизмов законодательной корректировки и регулирования правовых режимов объектов недвижимости.

### Список литературы

1 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 18.07.2019) // Собр. законодательства Рос. Федерации. - 1994. - № 32. – С. 4518-4534 (ст. 3301). [Электронный ресурс] - Режим доступа: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=320453&dst=0&rnd=83959E080020C074667AB70D78966904#0418583891073829> 1. – 15.12.2019.

2 Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 02.08.2019) // Собр. законодательства РФ, 29.10.2001, № 44, ст. 4147. [Электронный ресурс] - Режим доступа: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=330851&dst=0&rnd=1B5A96549B5AF990194F0F3239B02B66#06035997286081016>. – 15.12.2019.

3 Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 02.12.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 13.12.2019) // Собр. законодательства РФ, 03.01.2005, № 1 (часть 1), ст. 14. [Электронный ресурс] - Режим доступа: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=339395&fld=134&dst=1000000001,0&rnd=0.8209644890971872#006808383129646423>. – 15.12.2019.

4 О совершенствовании Гражданского кодекса Российской Федерации: Указ Президента РФ от 18.07.2008 г. 1108 // Собр. законодательства РФ, 21.07.2008, № 29 (ч. 1), ст. 3482. [Электронный ресурс] - Режим доступа: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&ts=2067093602025361046994971503&cacheid=5EA75894045008E5D6777A11607B4A08&mode=splus&base=LAW&n=166385&rnd=1B5A96549B5AF990194F0F3239B02B66#218uapjje9k>. – 15.12.2019.

5 Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации: одобрена Советом при Президенте РФ по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства 7 октября 2009 г. // Вестник ВАС РФ. – 2009. - № 11. [Электронный ресурс] - Режим доступа: <https://base.garant.ru/12176781/>. – 15.12.2019.

6 Витрянский В.В. Реформа российского гражданского законодательства: промежуточные итоги. 2-е изд., испр. и доп. – Москва : Статут, 2018. – 528 с. [Электронный ресурс] - Режим доступа: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=CMB&n=18550#0030555922776389632>. – 15.12.2019.

7 Измайлова, Н.А. Недвижимое имущество как объект вещных прав / Н.А. Измайлова // Ученые труды Российской академии адвокатуры и нотариата. – Москва: Российская академия адвокатуры и нотариата. – 2010. - № 3 (918). – С. 104 – 108. [Электронный ресурс] - Режим доступа: <https://elibrary.ru/item.asp?id=20266366>. – 15.12.2019.

8 Чаплин Н.Ю. Концепция единого объекта недвижимости: к вопросу

о целесообразности и возможности ее реализации в российском законодательстве // Журнал российского права. - 2019. - № 1. - С. 150 - 158. [Электронный ресурс] - Режим доступа: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=CJI&n=119137#007442151423719778>. – 15.12.2019.