

*Григорьев М.В.,
студент магистратуры
2 курс, кафедра гражданского и
международного частного права
(базовая кафедра ЮНЦ РАН)
Институт права
Волгоградский государственный университет
Россия, г. Волгоград*

СПЕЦИФИКА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА КАК ОБЪЕКТА ГРАЖДАНСКИХ ПРАВООТНОШЕНИЙ

***Аннотация.** В статье рассмотрено понятие недвижимого имущества в отечественном законодательстве, сделан вывод о его неоднозначности. Автором сделано заключение о том, что специфика объектов недвижимого имущества вытекает из содержания норм гражданского законодательства. Во-первых, исключительно объекты недвижимого имущества обуславливают особенности вещных прав на них с бременем особого содержания, которое не может сопровождать вещные права на любое иное имущество, во-вторых, недвижимость в отличие от иных объектов гражданских прав «непрерывна»: юридическая граница одного объекта недвижимости является юридической границей другого и др.*

***Ключевые слова:** недвижимое имущество, объект гражданских правоотношений, признаки недвижимого имущества.*

SPECIFICITY OF REAL ESTATE AS AN OBJECT OF CIVIL LEGAL RELATIONS

***Annotation.** The article considers the concept of real estate in domestic law, concludes that it is ambiguous. The author concludes that the specificity of real estate objects follows from the content of civil law. Firstly, only real estate objects determine the specifics of property rights to them with a burden of special content that cannot accompany property rights to any other property, and secondly, real estate, in contrast to other objects of civil rights, is “continuous”: the legal border of one object real estate is the legal boundary of another, etc.*

***Key words:** real estate, object of civil legal relations, signs of real estate.*

Недвижимое имущество является достаточно сложным и комплексным понятием. И в силу этого выделяется среди других видов имущества своим юридическим, экономическим содержанием. Недвижимость как особый институт представляет собой совокупность ряда свойств, которая позволяет охарактеризовать данное понятие в полной мере¹.

Во-первых, он складывался продолжительный отрезок времени и не является новым и неизученным для российской правовой системы. В своем первоначальном виде это понятие зародилось еще в эпоху римского частного права и развилось до одной из ключевых категорий в современном гражданском праве. Конечно, данный институт претерпел определенные изменения в соответствии с развитием общества и его правовой системы, от которой он напрямую зависит, но сохранил саму суть, которую приобрел еще во времена древности – привязку к земле, которая и сейчас является ключевым признаком, позволяющим отнести имущество к категории недвижимого.

Однако, в силу развития не только права, но также науки и техники, появилась новая категория вещей, которая противоречит выше обозначенному

¹ Объекты гражданских прав: учебник для бакалавриата, специалитета и магистратуры / под ред. А. И. Гончарова, А. О. Иншаковой. – 2-е изд. – М.: Изд-во Юрайт; Волгоград: Изд-во ВолГУ, 2019. С. 97.

признаку и в соответствии с ним не может принадлежать к недвижимости, но, тем не менее, включается в него – это категория движимого имущества (воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты (летательные аппараты, сделанные и запущенные в космическое пространство человеком). Данные объекты связаны с территорией Российской Федерации и должны регистрироваться в особом порядке. В силу этих обстоятельств они и принадлежат к категории недвижимого имущества.

Во-вторых, данная дилемма делает определение недвижимого имущества, указанное в законодательстве, неоднозначным². С одной стороны, одним из основных признаков недвижимости является привязка к земле, невозможность перемещения соответствующего объекта без нарушения его целостности. С другой стороны - к объектам недвижимости относят и морские, воздушные суда, космические корабли.

В-третьих, так как перечень объектов, относимых к недвижимому имуществу, не является исчерпывающим и открыт для новых категорий, возникает множество самых различных классификаций по самым разнородным основаниям.

В-четвертых, большое разнообразие объектов вызывает необходимость создания определенной систематизации и выделения общих, сходных признаков и свойств, которые бы позволили отделить категорию недвижимого имущества от остальных институтов гражданского права³.

В качестве системообразующего свойства, как уже было сказано ранее, законодателем использован «естественный» критерий, известный еще со времен римского частного права: связанность соответствующего объекта с землей и невозможность его перемещения без несоразмерного ущерба его назначению.

Следующее свойство, которое определяет недвижимое имущество в особую группу – это государственная регистрация «вещных прав, ограничения

² Лебеденко Ю.В. Проблемы определения понятия «недвижимое имущество» // Правовые вопросы недвижимости. – 2017. – № 1. – С. 11.

³ Иншакова А.О., Ковалева О.А. Жилищное законодательство РФ и субъектов РФ: совместимость и пределы компетенции // Вестник Волгоградского государственного университета. Серия 5. Юриспруденция. – 2016. – № 1 (30). – С. 107.

этих прав, их возникновения, перехода и прекращения», что указано в статье 131 Гражданского кодекса Российской Федерации⁴.

В отношении объектов недвижимого имущества характерен специальный порядок налогообложения, который рассчитывают исходя из кадастровой стоимости⁵.

Что касается признаков недвижимого имущества как объекта гражданских правоотношений, в правовой доктрине они приводятся вместе со свойствами, поэтому несколько сходны с ними. Это ограниченность земельными ресурсами, неотделимость от нее, индивидуализация и целевое назначение использования. Таким образом, специфика объектов недвижимого имущества вытекает из содержания норм гражданского законодательства.

Во-первых, исключительно объекты недвижимого имущества обуславливают особенности вещных прав на них с бременем особого содержания, которое не может сопровождать вещные права на любое иное имущество. Все имущественные выгоды от юридического обладания недвижимой вещью, возможностью распорядиться ею сопровождаются ответственностью и обязательствами социального характера.

Во-вторых, сущность объектов недвижимости обуславливает их правовую связанность, поскольку различного рода недвижимые вещи «заполняют» собственный «уровень» правового пространства⁶. Недвижимость в отличие от иных объектов гражданских прав «непрерывна»: юридическая граница одного объекта недвижимости является юридической границей другого.

В-третьих, юридическая взаимосвязанность недвижимых вещей, обусловленная: а) объективно-физической связью материально недвижимых объектов между собой; б) постоянным, связующим, равнохарактерным и неизменным присутствием «единой публичной составляющей» в

⁴ «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 16.12.2019, с изм. от 28.04.2020) // «Российская газета». № 238-239. 08.12.1994.

⁵ Михайленко Е. М. Гражданское право. Общая часть: учебник и практикум для прикладного бакалавриата / Е. М. Михайленко. – М.: Изд-во Юрайт, 2017. – С. 145.

⁶ Зинченко С.А., Лапач В.А., Шапсугов Д.Ю. Проблемы объектов гражданских прав.- Ростов н/Д: Изд-во СКАГС, 2001. – С. 77.

частноправовой конструкции любой недвижимой вещи; в) юридической неразрывностью объектов недвижимого имущества – позволяет сделать вывод о связанности системного уровня.

Это, в свою очередь, отражается в каждом из объектов недвижимого имущества проявлением особых, системных признаков (свойств) - таких свойств (особенностей) недвижимого объекта гражданских прав, которые характеризуют юридическую (а в отдельных случаях и фактическую) взаимосвязь, взаимозависимость и взаимоположение недвижимых вещей как в структурном построении системы объектов, так и в проявлении этой системы в общей совокупности всех объектов гражданских прав.

Библиографический список:

1. Зинченко С.А., Лапач В.А., Шапсугов Д.Ю. Проблемы объектов гражданских прав. – Ростов н/Д: Изд-во СКАГС, 2001. – 248 с.
2. Иншакова А.О., Ковалева О.А. Жилищное законодательство РФ и субъектов РФ: совместимость и пределы компетенции // Вестник Волгоградского государственного университета. Серия 5. Юриспруденция. – 2016. – № 1 (30). – С. 106–112.
3. Лебеденко Ю.В. Проблемы определения понятия «недвижимое имущество» // Правовые вопросы недвижимости. – 2017. – № 1. – С. 11–14.
4. Михайленко Е.М. Гражданское право. Общая часть: учебник и практикум для прикладного бакалавриата / Е.М. Михайленко. – М.: Изд-во Юрайт, 2017. – 415 с.
5. Объекты гражданских прав: учебник для бакалавриата, специалитета и магистратуры / под редакцией А.И. Гончарова, А.О. Иншаковой. – 2-е изд. – М.: Изд-во Юрайт; Волгоград: Изд-во ВолГУ, 2019. – 566 с.