

Курмакаева А.К.

студентка

*5 курс, юридический факультет, специальность «Правовое
обеспечение национальной безопасности»,
Средне-Волжский институт (филиал) федерального
государственного бюджетного образовательного учреждения высшего
образования «Всероссийский государственный университет юстиции
(РПА Минюста России)»
Россия, г. Саранск*

ПОНЯТИЕ И ВИДЫ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

***Ключевые слова:** недвижимое имущество, виды недвижимого имущества, государственная регистрация недвижимости, правовой режим недвижимого имущества*

***Аннотация:** В данной статье рассмотрено понятие и виды недвижимого имущества в гражданском праве на примере статьи 130 ГК РФ и проведен анализ трудов отечественных цивилистов.*

***Key words:** real estate, types of real estate, state registration of real estate, legal regime of real estate.*

***Annotation:** This article examines the concept and types of real estate in civil law using the example of Article 130 of the Civil Code of the Russian Federation and analyzes the works of Russians civil law scholars.*

На сегодняшний день гражданское законодательство определяет недвижимое имущество как важнейший объект гражданских прав, требующий специальной правовой регламентации. Само понятие «недвижимость» возвратилось в российское законодательство в конце прошлого века, в силу

государственных реформ, перехода на рыночную экономику и перевод недвижимых объектов в частную собственность.

Г.Ф. Шершеневич отмечал, что сам термин «недвижимое имущество» появился в нашем законодательстве довольно поздно и заменил собой прежние разнообразные выражения. Указ Петра I о единонаследии 1714 г. установил это понятие, сгладившее различие между вотчинами и поместьями [1, с.9].

Относительно советской эпохи, в это время отсутствовала преемственность дореволюционных норм, что касалось недвижимого имущества, то к нему относилось все, что имело связь с землей: здания, сооружения, предприятия, иные имущественные комплексы, многолетние насаждения.

К недвижимым вещам, согласно статье 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, а именно объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке. Однако стоит учитывать и современные возможности, когда здания и прочие сооружения могут переноситься и разбираться без вреда имуществу, поэтому говорить о невозможности передвижения того или иного объекта и прочной связи с землей порой затруднительно и не совсем целесообразно, в связи с чем и возникают коллизии. Соответственно, возникает потребность толкования закона не буквально, а исходя из его смысла.

Также недвижимостью может быть признаваться и другое имущество, отнесенное законом к недвижимости, например, предприятие и единый

недвижимый комплекс. Подлежат обязательной регистрации права собственности на недвижимость в едином государственном реестре. Однако объект может считаться недвижимостью, даже если права на него не зарегистрированы с помощью отведенного порядка. Также объект может ошибочно зарегистрирован в ЕГРН, и при этом не являться недвижимостью. Практика в судах говорит о большом количестве дел, связанных с признанием права собственности различного рода объектов, в том числе объектов, зарегистрированных в реестре как недвижимость, но фактически не относящихся к данной категории [2, с.20].

Норма закона причисляет к недвижимости воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты, хотя по своей природе данные объекты являются движимыми. Причиной отнесения к данной категории можно считать высокую стоимость и необходимость регулирования их оборота, учитывая, что они представляют собой движимые участки территории, находящиеся под юрисдикцией РФ.

Стоит отметить, что объекты временного характера не относятся к недвижимости, так как для них не является необходимым наличие специальной разрешительной документации на строительство и ввод в эксплуатацию, а также регистрация права собственности.

В законе не содержится понятия «недвижимая вещь», «недвижимое имущество», «недвижимость». В правовой доктрине нет однозначного толкования данных терминов, соответственно мнения правоведов по поводу критериев отнесения тех или иных объектов к недвижимым разнятся. Кто-то считает вышеуказанные понятия синонимичными, кто – то разграничивает их. Так, до революции российскими учеными указывалось на то, что недвижимость и недвижимое имущество понимаются, как равнозначные. А в отношении к недвижимой вещи являются более широкими определениями, которые характеризуют его комплексную природу [3, с.3].

Интересным является тот факт, что в Гражданском кодексе Российской Федерации не содержатся понятия объекта недвижимого имущества, тогда как данный термин встречается в судебной практике и многих нормативно – правовых актах. Сам термин «недвижимость» шире чем «недвижимое имущество».

Многие правоведы полагают, что понятие «недвижимость» нельзя отделить от понятия «имущество». По мнению Д.И. Ильина порядок использования «таких дефиниций как «недвижимые вещи», «недвижимое имущество», «недвижимость» может подтверждать то, что они выступают одним и тем же явлением, то есть являются синонимами» [4, с.144].

Барсов С.В. анализируя в своей статье законодательное определение недвижимого имущества на базе трудов цивилистов, приходит к выводу о том, что несмотря на многовековую историю применения правового понятия «недвижимое имущество» и наличие соответствующих определений в законодательстве, в настоящее время все еще имеется целый ряд прочно связанных с землей объектов, распространение на которые правового режима, свойственного недвижимости, носит дискуссионный характер [5, с. 98].

Той же позиции придерживается и С.П. Гришаев, говоря об ошибке законодателя, ведь имущество – более широкое понятие по сравнению с вещами, включающее в себя помимо вещей также имущественные права. Профессор Г. В. Чубуков делает вывод о том, что понятие «недвижимость» обладает индивидуальным содержанием и должно пониматься не как синоним «недвижимого имущества», а как «совокупность объектов природы, не перемещаемых на земной поверхности в силу их естественного (нерукотворного) происхождения и размещения на земле» [6, с. 226].

Гражданский кодекс Российской Федерации содержит классификацию из трех видов недвижимых вещей. Первая группа состоит из вещей, относящихся к недвижимым по своей природе, это земельные участки и участки недр. Ко второй группе относятся объекты, связанные с землей.

Третью группу образуют объекты, признанные недвижимостью не в силу их естественных свойств, а по иным причинам. Они не только могут перемещаться в пространстве, но и созданы для этого.

Можно классифицировать недвижимое имущество по иным основаниям. Например, по формам собственности Синаторов Е.В. выделил следующие группы:

1. частные, находящиеся в собственности у граждан или юридических лиц;

2. публично-правовые, находящиеся в собственности публично-правовых образований. В свою очередь публично-правовая собственность включает в себя:

- объекты, находящиеся в федеральной собственности;
- объекты, находящиеся в собственности субъектов федерации;
- объекты, находящиеся в муниципальной собственности;
- смешанной формы собственности, то есть находящиеся в совместной собственности различных субъектов гражданского права – частных, публично-правовых [7, с. 78].

В соответствии с характером потребления недвижимое имущество в виде зданий, сооружений можно разделить на жилой фонд и нежилой фонд.

По происхождению недвижимые вещи классифицируются как вещи, являющиеся природным творением, например, земля, земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты, леса, и вещи, созданные рукотворно, это здания, сооружения, воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Анализируя ГК РФ и другие нормативно – правовые акты, регулирующие данные правоотношения, можно резюмировать, что существует множество вещей, относящихся к недвижимому имуществу не только по сущности и названных таковыми законом. Таким образом, мы

можем утверждать, что к недвижимому имуществу, в зависимости от вида недвижимости, регулируется особым правовым режимом.

Подводя итог, мы приходим к выводу, что термин «недвижимое имущество», пройдя многолетнюю трансформацию и исследования цивилистов по-прежнему имеет ряд проблем и нуждается в корректировке и уточнении.

Использованные источники:

1. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права: В 2 т. М.: Статут, – 2005. – Т. 1. – С. 9
2. Нечаева Е.А. Понятие и признаки недвижимого имущества в Российском законодательстве // Вестник магистратуры. – 2023. – №4-1 (139). – С. 18 – 21.
3. Юняткина, А.И. Понятие и виды недвижимого имущества / А.И. Юняткина // Вопросы устойчивого развития общества. – 2020. – № 6. – С. 256 – 268.
4. Ильин Д.И. Законодательство о недвижимости: проблемы содержания употребляемых понятий // Журнал Российского права. М.: Норма, – 2005. – С.1 44–152.
5. Барсов С.В. Понятие и признаки недвижимого имущества // Молодой ученый. – 2021. – № 37 (379). – С. 98-99.
6. Пудовкина О.В. Определение недвижимого имущества: проблемы теории и практики // Изв. Саратов. ун-та Нов. сер. Сер. Экономика. Управление. Право. – 2015. – №2. – С. 226 – 231.
7. Синаторов Е.В. Недвижимость и недвижимое имущество в Российском гражданском праве // Проблемы современной юридической науки: актуальные вопросы: Сборник научных трудов по итогам международной научно-практической конференции, Красноярск, 11 ноября

2016 года. Том Выпуск III. Красноярск: Инновационный центр развития образования и науки, 2016. – С. 76 – 79.