

*Хмельков О.Л., студент магистратуры
3 курса юридического факультета ФГАОУ ВО «Белгородский
государственный национальный исследовательский университет»*

Россия, г. Белгород

ТЕОРЕТИЧЕСКОЕ ОСМЫСЛЕНИЕ ПОНЯТИЯ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА: ОПРЕДЕЛЕНИЕ, ВОЗНИКНОВЕНИЕ И РАЗВИТИЕ ПРАВОВОГО ИНСТИТУТА

***Аннотация:** В статье рассматривается понятие «недвижимое имущество», как с современной точки зрения, так и в исторической плоскости: определяется его возникновение, процесс развития, содержание и причины изменения.*

***Ключевые слова:** гражданское право, недвижимость, объекты недвижимости, виды недвижимости, земельный участок.*

***Annotation:** The article examines the concept of "real estate", both from a modern point of view and in the historical plane: its origin, development process, content and causes of change are determined.*

***Key words:** civil law, real estate, real estate objects, types of real estate, land plot.*

Для определения понятия «недвижимое имущество» необходимо рассмотреть исторический процесс развития данного понятия, поскольку все правовые явления вырастают из прошлого и затем проявляются в будущем.

Римское право впервые знакомит нас с понятием «недвижимое имущество», в связи с введением в гражданский оборот земельных участков и других природных объектов. Римляне не придавали значение делению вещей на движимые и недвижимые, в своем правовом значении они были равны.

Недвижимость включала в себя землю, ее недра, а также все, что было создано трудом на земле собственника. Предметы, непосредственно связанные с землей – являлись ее частью.

Европейское законодательство 18-19 века по-разному определяло понятие «недвижимого имущества» [1, с. 58]. Во Франции к нему относили исключительно предметы внешнего мира (природы) и переносили его на права и иски. Немецкое законодательство строилось аналогичным образом (по немецким законам движимое имущество в сочетании с недвижимостью являлось недвижимым, за исключением залога). В Англии имущество делилось на вещественное и личное. К вещественному имуществу относились права конкретно на недвижимое имущество (в первую очередь на землю), в связи с чем образовалось и развилось понятие о собственности и о владении.

Рассмотрим подробнее, как развивалось понятие «недвижимого имущества» в истории отечественного законодательства, в состав которого входили разные составляющие. Так, в Древней Руси было особое отношение к земле, несвойственное европейским государствам. Сама земля обладала «священным» статусом, являлась частью общества, всенародным достоянием. В отличие от Европейских стран, древнерусский князь не владел землей, признавая право на нее за земскими общинами. Князь являлся лишь владельцем своей вотчины.

В начале 15 века существовало два режима собственности (новгородский и московский). Московский режим представлял собой вотчинное землевладение, которое после послужило основой для формирования института власти – собственности. Новгородский режим был более либеральным, обладал фактически абсолютным правом собственности и многосубъектностью землевладения [2, с. 364]. Необходимо отметить, что особенностью новгородского режима был класс, представителями которого были земцы или своеземцы. В княжеской Руси таких собственников не было, они работали на частных землях или на государственных. В дальнейшем

московский режим вотчинного землевладения стал преобладать, в связи с чем крестьяне начали терять свои земли. Происходила постепенная централизация власти в руках князя, который становился собственником всей государственной земли и мог распоряжаться ей по своему усмотрению.

Общинные земли в 16-18 веке как объект вещных прав находились во владении, пользовании и распоряжении вотчины. Вотчина владела и распоряжалась землей. Впоследствии происходит сближение вотчины и поместий (была допущена мена одного поместья на другое или поместья на вотчину). Указом Петра I от 1714 года вотчины и поместья стали единым целым и стали именоваться «недвижимым имуществом». Не смотря на отмену в 1731 году данного указа, понятие «недвижимого имущества» сохранилось. Необходимо также отметить, что в 1719 году было принято положение, согласно которому право собственности на землю не распространяется на ее недра. Запуск частных заводов, фабрик и мануфактур влекло за собой их отнятие у собственников в казну.

При Екатерине II идея частной собственности приобрела ту форму, в которой она существует в настоящее время. Начинается освобождение собственности от ограничений. В 1782 году право собственности было признано не только на поверхности земли, но и на её недра [3, с. 173].

В связи с отменой в 1861 году крепостного права крестьяне получали личную свободу и право свободно распоряжаться своим имуществом. Помещики сохраняли собственность на все принадлежавшие им земли, однако были обязаны предоставить в постоянное пользование крестьянам «усадебную оседлость».

Как мы видим, понятие недвижимости в России формировалось и функционировало в течение нескольких веков. Однако в 1917 году советский законодатель отказался от деления имущества на движимое и недвижимое, поэтому все научные наработки в данном направлении утратили свое определенное значение. В советское время понятие «недвижимость» не

применялось, в связи с тем, что собственность на землю была только государственной. Существовали основные фонды, например предметы производственного и непроизводственного назначения (здания, сооружения, жилые помещения, машины, оборудование, многолетние насаждения), которые в своей натуральной форме функционировали и использовались на протяжении ряда лет, не теряя в течение всего срока службы своей потребительской формы. Земля не входила в состав таких фондов, поскольку в советский период оставалась вне рамок товарно-денежных отношений.

В постсоветской России понятие «недвижимость» вновь было возвращено в законодательство. Так, в 1991 году к недвижимому имуществу были отнесены земельные участки и все, что прочно с ними связано (здания, сооружения, предприятия, иные имущественные комплексы, многолетние насаждения). Также была предусмотрена возможность отнесения законодательными актами к недвижимому и иного имуществу [4]. Впоследствии отнесение к недвижимости земельных участков и всего, что с ними связано было закреплено Президентом Российской Федерации [5], а также в ГК РФ. Статьей 130 ГК РФ предусмотрено два критерия отнесения вещей к категории недвижимых:

1. Материальный, который предусматривает степень связи вещей с землей (земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты не могут физически существовать отдельно от земли, напротив леса, здания и сооружения могут быть отделены от нее, однако это приведет к несоразмерному ущербу их назначения).

2. Юридический, согласно которому происходит отнесение вещей к недвижимым или их признание таковыми с разного рода юридически значимыми действиями (регистрация прав на них, нотариальное удостоверение сделок) [6, с. 15]. Данный критерий предназначен для отнесения к недвижимости вещей, которые не связаны с землей или не имеет с ней тесной связи и могут быть отделены от нее без всякого ущерба для их

назначения, но их значение в гражданском праве столь важна, что законодатель счел необходимым распространить на них правовой режим недвижимого имущества. Это воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Рассмотрим подробнее статью 130 ГК РФ. Так, в первоначальной редакции указанной статьи, к недвижимым вещам относились земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей. Внесенными изменениями к недвижимости отнесли объекты незавершенного строительства [7]. В 2006 году из недвижимого имущества были исключены водные объекты [8, с. 8], а затем леса и многолетние насаждения [9]. Данное исключение объяснялось ненужностью, в связи с тем, что леса и водные объекты и без того «привязаны» к землям, на которых они расположены, они являются «принадлежностью», которая следует судьбе главной вещи – земельного участка [10].

В связи с этим представляет особый интерес процесс изменения одного из основных элементов недвижимости – земельного участка. С 2001 по 2008 год в Земельном кодексе Российской Федерации [11] под земельным участком понималась часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке. Это было весьма удачное определение, указывающее на его сущностное и при этом единственное отличие от земель – границы, которое также однозначно характеризовало почвенный слой как неотъемлемую часть земельного участка.

Последнее является важным, поскольку гражданское законодательство предусматривает, что право собственности на земельный участок распространяется на находящийся в границах этого участка поверхностный (почвенный) слой. То есть гражданским законодательством предусмотрен подход, позволяющий рассматривать почвенный слой в отдельности от земельного участка.

С 2008 по 2014 год в Земельном кодексе Российской Федерации под земельным участком понималась часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами, а в случаях и в порядке, установленных федеральным законом, могли создаваться искусственные земельные участки. Почвенный слой перестал рассматриваться в качестве элемента земельного участка. С 2015 года земельный участок определен как недвижимая вещь, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. Таким образом, мы можем отчетливо наблюдать, как за несколько лет определение земельного участка как базового элемента недвижимости менялось несколько раз.

ГК РФ помимо рассмотренных ранее элементов признает недвижимостью также предприятие как имущественный комплекс. В имущественный комплекс входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности (земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье и другие исключительные права). Необходимо отметить, что сама регистрация предприятия в качестве недвижимого имущества влечет за собой некоторые проблемные вопросы. Например, какое именно имущество входит в состав этой недвижимости, если входящие в состав предприятия здания, строения, сооружения в любом случае определяются как отдельные объекты недвижимости.

Поэтому в период с 2009 по 2012 год в рамках реформы гражданского законодательства предполагалось перестать считать предприятие недвижимостью. Соответствующий законопроект был внесен в Государственную Думу Российской Федерации, однако, после прохождения первого чтения он не получил своего продолжения.

Кроме того, с 2013 года ГК РФ предусмотрено, что совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных

объектов, либо расположенных на одном земельном участке, если зарегистрировано право собственности на совокупность таких объектов как на одну вещь, признается единым недвижимым комплексом [12, с. 22].

Таким образом, понятие «недвижимое имущество» имеет многовекторное понимание в зарубежной и отечественной правовой системе. В советское время это понятие несколько десятилетий отсутствовало в законодательстве и неоднократно менялось после его восстановления уже в современном российском законодательстве.

Исходя из этого, не всегда представляется возможным руководствоваться пониманием того, что недвижимость — это любая вещь, которая так прочно связанная с землей, что ее перемещение невозможно без нанесения ущерба ее назначению. При этом возникает вопрос о признании ее принадлежностью главной (недвижимой) вещи, ее составной частью или ее улучшением. Само определение рассматриваемого понятия влечет за собой не только теоретический интерес, но и практический, в связи с тем, что правовой режим недвижимых вещей отличается от движимых (например, для них предусмотрен особый порядок государственной регистрации прав).

Таким образом, несмотря на широкую практику применения понятия «недвижимое имущество» и наличие соответствующих определений в российском законодательстве, в настоящее время все еще существует ряд связанных с землей объектов, отнесение которых к элементам рассматриваемого понятия носит дискуссионный характер.

В связи с этим, можно полагать, что законодательно определить все виды имущества не представляется возможным в силу их большого количества. Из этого следует, что судебная практика должна сыграть в данном случае определяющую роль, при этом судебные решения должны быть последовательными.

Использованные источники:

1. Победоносцев К.П. Курс гражданского права. Первая часть: Вотчинные права. Москва: Статут, 2002. 800 с.
2. Зигангирова Э.И. Становление института собственности в России // Вестник Чувашского университета. № 6. 2006. С. 362-367.
3. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. Москва: СПАРК, 1995. 556 с.
4. Основы гражданского законодательства Союза ССР и республик (утв. ВС СССР 31.05.1991 № 2211-1) // Ведомости СНД и ВС СССР. 26.06.1991. № 26. Ст. 733 (документ утратил силу).
5. Указ Президента Российской Федерации от 27 октября 1993 г. № 1767 «О регулировании земельных отношений и развитии аграрной реформы в России» // Российская газета № 202 от 29.10.1993. Ст. 4.
6. Стародумова С.Ю. Правовой режим недвижимых вещей // Правовые вопросы недвижимости. 2015. № 1. С. 14-17.
7. Федеральный закон от 30.12.2004 № 213-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» // Российская газета. № 292. 31.12.2004.
8. Федеральный закон от 03.06.2006 № 73-ФЗ «О введении в действие Водного кодекса Российской Федерации» // Российская газета. № 121. 08.06.2006.
9. Федеральный закон от 04.12.2006 № 201-ФЗ «О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации» // Российская газета. № 277. 08.12.2006.
10. Липски С.А. Особенности государственного регулирования сделок с различными видами недвижимости // Нотариус. 2014. № 3. С. 7-10.
11. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ // Российская газета. № 211-212. 30.10.2001.
12. Незнамова А.А. Особенности признания единого недвижимого

комплекса как единого объекта вещных прав гражданского оборота // Правовые вопросы недвижимости. 2015. № 2. С. 21-24.