

УДК: 347.214.2 (575.2) (04)

СОДЕРЖАНИЕ ПОНЯТИЯ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

А. Дж. Абдуллаева – преподаватель

In this article is considered the maintenance of concept “Real estate”, criteria of reference of property to immovable, scientific opinions and sights at concept “Real estate”.

В современном праве за недвижимым имуществом сохраняется особый правовой режим, предполагающий специальный порядок обременения и отчуждения, специальную регистрацию прав на недвижимость, некоторого ограничения этих прав и административного (природоохранительного, градостроительного и т.п.) контроля за их осуществлением¹. Ясно, что вопрос о включении тех или иных вещей в состав недвижимости имеет важное значение при оценке, продаже, залоге, завещании и других операциях с недвижимым имуществом.

В науке гражданского права в течение достаточно долгого времени ведутся споры о понятии “недвижимое имущество”. Несмотря на то, что деление имущества на движимое и недвижимое берёт начало ещё в римском праве и воспринято практически всеми современными правовыми системами и такое деление закреплено в гражданском законодательстве большинства стран мира, нет единого мнения по поводу понятия о недвижимости и критериев отнесения имущества к недвижимости.

Для начала рассмотрим историю развития данного понятия. Основа единства понятий “недвижимое имущество”, “недвижимость”, “недвижимая вещь” была заложена еще со времен Древнего Рима. “Недвижимостью в римском праве считались не только земельные участки (*praedia, fundi*) и недра земли, но и все, что было создано чужим трудом на земле соб-

ственника. Оно признавалось естественной или имущественной частью поверхности земли (*res soli*). К недвижимости относились в частности постройки, посевы, насаждения. Предметы, связанные с землей или функционально скрепленные с ее поверхностью, считались ее составными частями и подчинялись правилу: сделанное над поверхностью следует за поверхностью. Воздушное пространство над участком также рассматривалось как часть поверхности”. В римском праве для недвижимости были установлены специальные способы отчуждения, равнозначные способам отчуждения манципируемых вещей, а именно, отчуждение производилось с соблюдением торжественного акта в присутствии пяти свидетелей. Таким образом, публичность сделок с манципируемыми вещами была перенесена на правовой режим недвижимых вещей². Римское право послужило началом для развития концепции составной части.

В целом, римское право имело дело с “единым понятием права собственности, заключающим в себе всю полноту свободы распоряжения. Различие между движимостями и недвижимостями в римском праве имеет самое минимальное значение (разные сроки приобретения давности, специальные правила, направленные на обеспечение публичности сделок с недвижимостью)”³.

² Хутыз М.Х. Римское частное право. Курс лекций. – М.: Былина, 1995. – С. 71.

³ Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. – М.: Статут, 1998. – С. 195.

¹ Добаткин Д.А. Вещи, включаемые в состав недвижимости // Юридический мир. – 1998. – №1.

Подход, к определению понятия недвижимости, разработанный в римском праве, на сегодняшний день воспринят большинством западных стран. Первое появление термина “недвижимое имущество” в российском законодательстве связывают с Указом 1714 г. о единонаследии. Однако, используя термин “недвижимость”, не было дано его легальное определение.

К недвижимости законодателем были отнесены земли и угодья, дома, заводы, лавки, всякие строения и пустые дворовые места, а также железные дороги¹. Специалисты считали, что суда также являются недвижимостью, и в доказательство ссылались на ст. 119 Устава торгового².

Дореволюционное гражданское законодательство также давало описательное определение недвижимости. Г.Ф. Шершеневич писал по этому поводу: “Законодатель наш, хотя и устанавливает различие движимых и недвижимых вещей, но отличительного признака не дает. Теоретически движимые и недвижимые вещи различаются по тому признаку, способны ли они или нет к перемещению без повреждения сущности и без уменьшения ценности. Под именем недвижимости понимается, прежде всего часть земной поверхности и все то, что с нею связано настолько прочно, что связь не может быть порвана без нарушения вида и цели вещи”³.

Принято считать, что в советском гражданском праве категория недвижимого имущества отсутствовала⁴ и что только Закон РСФСР “О собственности в РСФСР” от 24.12.90 г.⁵, а затем Основы гражданского за-

конодательства Союза ССР и республик 1991 г.⁶ восстановили деление вещей на движимые и недвижимые. Вместе с тем такая позиция соответствовала действительности лишь отчасти. В примечании к ст. 21 ГК 1922 г. сказано: “С отменой частной собственности на землю деление имущества на движимое и недвижимое упразднено”.

Советское гражданское законодательство действительно не приняло классификацию вещей на движимые и недвижимые в Гражданском кодексе, однако, объективно существующие особенности недвижимого имущества нашли свое отражение в законодательстве. Появились такие отрасли законодательства, как земельное, водное, законодательство о недрах. Да и в Гражданских кодексах советского периода предусматривались особенности оборота различного рода сооружений⁷, устанавливались специальные нормы о праве личной собственности на жилой дом⁸. Но, конечно, бесспорно то, что законодатель не выделял отдельно такой категории вещей, как недвижимое имущество.

Определение движимого и недвижимого имущества, содержащееся в Основых граждан-

было лишь упомянуто применительно к институту приобретательной давности. Его формулировка не отличалась должной четкостью. Часть 1 пункта 1 статьи 2 закона содержала перечень объектов права собственности, среди которых назывались предприятия, имущественные комплексы, здания, сооружения, земельные участки. Закон РСФСР “О собственности в РСФСР” от 24.12.1990 г. № 443-1 (ред. от 24.06.92г.) // Ведомости Съезда народных депутатов и Верховного Совета РСФСР (далее Ведомости СНД и ВС РСФСР). – 1990. – №30. – Ст. 1244 (1992. – № 34. – Ст. 1966).

⁶ Основы гражданского законодательства Союза ССР и республик, принятые Верховным Советом СССР 31 мая 1991 г., уже содержали нормы, делящие имущество на недвижимое и движимое. В статье 4 Основ было воспроизведено вполне классическое деление имущества на движимое и недвижимое. Вместе с тем в них не предусматривалась какая-либо специфика в правовом режиме недвижимости // Ведомости СНД и ВС РСФСР. – 1991. – №26. – Ст. 733.

⁷ Ст. 22 Гражданского кодекса РСФСР 1922 г.

⁸ Ст.106–108 ГК РСФСР 1964 г.

¹ Свод законов Российской империи. – 1914. – Т. X. – Ч. 1. – Ст. 384.

² Свод законов Российской империи. – С-Пб., 1838. – Т. XI. – Ч. 2.

³ Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права (по изданию 1907 г.). – М.: СПАРК, 1995. – С. 96.

⁴ Козырь О.М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе России// Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика / Отв. ред. А.Л. Маковский. – М., 1998. – С. 271–297.

⁵ В п. 3 ст. 7 Закона РСФСР “О собственности в РСФСР” понятие “недвижимое имущество”

ского законодательства СССР и союзных республик 1991 г., представляется необоснованно суженным, так как критерием отнесения имущества к недвижимому предполагается не только прочная связь с землей, но и несоразмерность ущерба назначению имущества, возникающего при перемещении последнего (п. 2 ст. 4). Это же положение практически дословно перешло в статьи действующих ГК бывших союзных республик. Российское законодательство, в частности ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, признает недвижимыми вещами земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

Абсолютно идентичное определение недвижимости дается в Гражданском кодексе Республики Беларусь (ст. 130), Гражданском кодексе Кыргызской Республики (ст. 24), Гражданском кодексе Республики Азербайджан (общая часть) (ст. 135). Вытекает оно из традиционно рассматриваемой правом в качестве неотъемлемого свойства недвижимого имущества особой его ценности, обусловленной неразрывной связью с землей.

В ст. 142 Гражданского кодекса Республики Таджикистан от 30.06.1999 г. закреплено определение недвижимого имущества такое же, как в ст. 117 Гражданского кодекса Республики Казахстан, а именно, к недвижимому имуществу относятся здания, сооружения, многолетние насаждения и иное имущество, прочно связанное с землей, т.е. объекты, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению невозможно.

В отличие от ранее рассмотренного определения, в этом определении не указаны среди объектов недвижимого имущества недр, обособленные водные объекты, лес. Кроме того, в законодательстве Таджикистана собственно земельные участки не указываются в качестве объекта недвижимости. Думается, это связано с отсутствием законодательного закрепления частной собственности на указанные объекты.

Гражданский кодекс Республики Узбекистан (ст. 83) не закрепляет каких – либо при-

знаков недвижимого имущества, а ограничивается простым перечнем имущества, являющегося недвижимым. Так, к недвижимости относятся участки земли и недр, многолетние насаждения, а также здания, сооружения.

Правовой режим недвижимого имущества в Республике Армения определяется в основном Законом Республики Армения от 27.12.1995 г. “О недвижимом имуществе”. Это единственная страна из рассматриваемых, в которой принят отдельный нормативный правовой акт, регулирующий отношения, возникающие по поводу недвижимости.

В соответствии со ст. 130 Гражданского кодекса Республики Беларусь и ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, недвижимыми вещами также признаются предприятия как имущественные комплексы, подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, суда плавания “река–море”, космические объекты¹.

Представляется, что весь перечень имущества, предусмотренный ГК данных стран в качестве недвижимого, можно разделить на несколько групп.

Во-первых, это недвижимое имущество, прочно связанное с землей, то есть объекты, перемещение которых без соразмерного ущерба их назначению невозможно. Причем наличие указанных признаков как бы “устанавливает планку”, разграничивающую движимые и недвижимые вещи, которая может быть применена ко всем объектам недвижимости. В эту группу входят объекты, которые не только по своему статусу, но и по своей природе являются недвижимостью.

Но и внутри этой группы недвижимое имущество неоднородно. Оно также включает в себя две группы объектов:

➤ *объекты природного происхождения* (земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты, леса, многолетние на-

¹ Гавриленко В.Г., Ядевич Н.И. Объекты гражданских прав. – Минск, 2000. – С. 8–9; Колбасин Д.А. Гражданское право республики Беларусь. – Минск, 2000. – С. 114–115.

саждения, вовлекаемые в хозяйственную деятельность);

- *объекты, созданные искусственно, но которые прочно связаны с землей.* Среди последних также следует выделить предприятие как имущественный комплекс и объект недвижимости (в ГК Кыргызской Республики не признается недвижимостью), а также здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, кондоминиумы, которые также признаются отдельными объектами недвижимости, права на которые подлежат государственной регистрации.

Вторую группу недвижимого имущества составляют подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. В частности, в силу специфики этих объектов, о которой отчасти упоминалось выше, а также необходимости повышенного контроля за владением, пользованием и распоряжением ими законодатель отнес их к объектам недвижимости (в Российской Федерации и Республике Беларусь).

Теперь остановимся на соотношении терминов, определяющих недвижимость. Так, в законодательстве упоминаются различные понятия: “недвижимость”, “недвижимое имущество”, “недвижимая вещь”, “объект недвижимого имущества”, причем зачастую указанные понятия признаются тождественными по значению. Различие же вышеупомянутых понятий заключается в следующем. Понятие “недвижимое имущество”, “недвижимость” – это наиболее общее понятие, которое может включать в себе как юридическое значение, так и не юридическое (то есть недвижимость не в гражданско-правовом смысле). Кроме этого, “недвижимость” – это качество самого имущества, его определяющее. “Объект недвижимого имущества” – понятие более конкретное, индивидуализирующее и помогающее придать свойство количественности и сравнимости.

Так, Г.Ф. Шершеневич, говоря о недвижимости, писал: “Наибольшую важность представляет деление вещей на движимые и недвижимые. Это различие образовалось исторически, вследствие преобладающего значения земли, отчего и сделки по недвижимостям всегда отличались от сделок по движимостям.

Но основание по различиям не только историческое. Земля, вследствие ее ограниченности, необходимо подвергается в частном обладании таким ограничениям, которые чужды движимым вещам”¹.

Существующие в цивилистической литературе мнения касательно понятия недвижимого имущества условно делятся по двум критериям: 1) по соотношению понятий “недвижимое имущество”, “недвижимость”, “недвижимая вещь”, что они являются синонимами, или что это различные понятия; 2) по определению места в классификации вещей: на мнения, согласно которым земельный участок и расположенные на нем объекты недвижимого имущества являются: главной вещью и принадлежностью, либо они являются сложной вещью, либо указанные объекты являются составной частью земельного участка.

Классиками российской цивилистики под недвижимостью понималась земля, составляющая территорию государства, часть земной поверхности и все, что прочно с нею связано.

Так, Д.И. Мейер писал, что “разделение имуществ на недвижимые и движимые, принимаемое законодательством, соответствует природе вещей... Имущества недвижимые составляют земли и строения, возведенные на земле... Поземельные участки, принадлежащие по праву собственности частным лицам, в тоже время составляют части государственной территории”. Практическое значение деления имущества на движимое и недвижимое, по мнению Д.И. Мейера, проявляется в большей ограниченности господства над недвижимым имуществом и большей прочности укрепления прав на это имущество сравнительно с имуществом движимым².

Г.Ф. Шершеневич отмечал, что под именем недвижимости понимается часть земной поверхности и все, что с нею связано настолько прочно, что связь не может быть порвана без нарушения вида и цели вещи. Он также указывал, что недвижимостью признаются

¹ Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права (по изданию 1907 г.). – М.: СПАРК, 1995. – С. 96.

² Мейер Д.И. Русское гражданское право. В 2-х ч. Ч. 1. – М.: Статут, 2000. – С. 161–163.

только те здания, фундамент которых укреплен в землю, те строения, которые лишь поставлены на землю, должны считаться движимыми, несмотря на то, что закон относит любые строения к недвижимости¹.

К.П. Победоносцев отмечал, что недвижимые по природе вещи суть те, которые состоят в органической или механической связи с землей, так что, теряя эту связь, теряют и свое первоначальное значение. По его мнению, недвижимость отличается от движимых вещей своей прочностью, постоянным месторасположением и требует совершения определенных формальностей при ее отчуждении².

По мнению указанных ученых, различия между юридическими определениями движимых и недвижимых вещей вызываются следующими обстоятельствами: 1) поземельные участки, принадлежащие по праву собственности частным лицам, составляют части государственной территории, поэтому право собственности на землю ограничено определенными рамками; 2) недвижимость всегда является одним из источников пополнения государственной казны; 3) экономически земля рассматривается как более ценное имущество по сравнению с движимостью.

Мнение же о том, что понятия “недвижимое имущество”, “недвижимая вещь”, “недвижимость” – синонимы, а земельный участок и расположенные на нем здания, сооружения соотносятся как главная вещь и принадлежность, поддерживается на сегодняшний день такими учеными как Е.А. Суханов (Российская Федерация)³, С.В. Скрябин (Республика Казахстан).

Так, Е.А. Суханов пишет, что в юридической литературе речь должна идти о юридической, а не о физической (технической) категории. Современный уровень техники давно позволяет “двигать” практически любые объекты, включая здания, сооружения и даже зем-

лю. Поэтому бессмысленны попытки “увязать” понятие недвижимости исключительно с землей как с физическим объектом. По мнению Е.А. Суханова представляется удачным определение земельного участка в германской цивилистической литературе, где он рассматривается как “часть земной поверхности, которая занесена в качестве земельного участка в поземельную книгу”, а здания, сооружения, расположенные на таком участке рассматриваются как составные части, т.е. принадлежности земельного участка⁴. Как такового определения недвижимости рассматриваемый автор не дает. В более ранней работе Е.А. Суханов отмечает, что к недвижимым, по общему правилу, относятся вещи, прочно связанные с землей не только физически, но и юридически, поскольку их использование по прямому назначению невозможно в отсутствие каких – либо прав на соответствующий земельный участок⁵.

С.В. Скрябин отмечает, что основанием деления вещей на движимые и недвижимые выступает такая качественная характеристика, как ее связь с землей, а также социальная значимость, ценность. Земельный участок рассматривается ученым как главная вещь, все расположенные на нем объекты – как принадлежности⁶.

По мнению К.М. Ильясовой объекты, связанные с землей могут приравниваться к принадлежности земельного участка и следовать судьбе последнего. Однако с оговоркой, что концепция принадлежности может применяться только как фикция, т.е. можно приравнять объекты, расположенные на земельном участке, к принадлежности с тем, чтобы распространить на них правовой режим земельного участка⁷. В

⁴ Суханов Е.А. Понятие и виды ограниченных вещных прав // Вестник Московского Университета. Серия 11. Право. – 2002. – №4. – С. 10–12.

⁵ Маттеи У., Суханов Е.А. Указ. соч. – С. 340.

⁶ Скрябин С.В. Право собственности в Республике Казахстан: Сравнительно-правовой комментарий книги Уго Маттеи “Основные принципы права собственности”. – Алматы: Дайк-Пресс, 2000. – С. 155.

⁷ Ильясова К.М. Регистрация прав на недвижимость в Республике Казахстан: основные кон-

¹ Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права. – М.: СПАРК, 1995. – С. 96.

² Победоносцев К.П. Курс гражданского права. В 3-х т. Т. 1. / Под ред. В.А. Томсинова. – М.: Зерцало, 2003. – С. 8.

³ Маттеи У., Суханов Е.А. Основные положения права собственности. – М.: Юрист, 1999. – 384 с..

более поздних выступлениях К.М. Ильясова придерживается мнения о том, что земельный участок и расположенные на нем объекты больше тяготеют к концепции сложной вещи.

Концепции составной части придерживается М.М. Барашян, по мнению которого, собственно недвижимым имуществом является только земельный участок, а здания, сооружения, многолетние насаждения и все иное имущество, что прочно связано с землей, является существенными составными частями недвижимого имущества¹. Данная точка зрения базируется на западной концепции понятия недвижимого имущества, которое, включает в себя предметы, помещенные на участке для его обслуживания, а так же движимости, присоединенные к недвижимости.

Другую группу составляют мнения, согласно которым недвижимость, недвижимая вещь и недвижимое имущество – это суть разные понятия. Так, Г.В. Чубуков отмечает, что категория “недвижимости” должна 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. Недвижимость создается природой, а не человеком. В отличие от недвижимости недвижимое имущество – это предметы, созданные человеком. Они всегда имеют имущественную природу, определяемую количеством человеческого труда и величиной овеществленных затрат, вложенных в их созидание².

По мнению В.А. Лапача понятия “недвижимая вещь”, “недвижимое имущество”, “недвижимость” различаются и каждому из этих понятий отведена собственная смысловая “ниша”: “в качестве исходного закон использует понятие недвижимой вещи как единично-

го недвижимого или указанного в законе движимого материального объекта, либо совокупности разнородных недвижимых вещей, образующей единое целое, предполагающее использование их по общему назначению”. По мнению В.А. Лапача, понятие “недвижимость” в российском законодательстве употребляется, во-первых, как обобщение для любых недвижимых вещей, в отношении которых требуется регистрация права собственности и иных вещных прав, ограничений этих прав, их возникновения, перехода и прекращения. Во-вторых, под недвижимостью понимаются комплексы, специально указанные в законе (предприятие, кондоминиум)³.

Таким образом, подводя итоги, можно определить, что понятия: “недвижимость”, “недвижимое имущество”, “недвижимая вещь”, “объект недвижимого имущества”, все же не являются тождественными по значению. И необходимо различать их на законодательном и теоретическом уровнях. Понятие “недвижимое имущество” является общим понятием. Здесь стоит отметить некоторую терминологическую особенность: Гражданский кодекс КР не использует понятие “объект недвижимого имущества”, однако его употребление характерно для большинства законодательных и подзаконных актов, а также для судебной практики.

Понятия “недвижимость” и “недвижимая вещь” не являются синонимами или взаимозаменяемыми понятиями, а обладают своими особенностями, которые должны быть положены в основу определения специфики правового режима.

В общей классификации объектов гражданских прав понятие “недвижимость” охватывается понятием “вещь”. Однако, принимая во внимание условность деления, следует различать “недвижимость” от “недвижимой вещи”.

Необходимо также объективно различать объекты недвижимости – природные объекты, созданные и существующие без приложения человеческого труда, и объекты недвижимости – природные объекты, созданные с прило-

цептуальные положения. – Алматы: ВШП “Адилет”, 2000. – С. 50.

¹ Барашян М.М. Правовое регулирование залога сельскохозяйственных земель в Германии: Дисс. ... канд. юрид. наук. – М.: МГЮА, 1997. – С. 258.

² Чубуков Г.В. Земельная недвижимость как правовая категория // Экологическое право. – 2002. – №3. – С. 52–53.

³ Лапач В.А. Система объектов гражданских прав: Теория и судебная практика. – С-Пб.: Юридический центр Пресс, 2002. – С. 544 с.

жением человеческого труда, поддержание существования которых зависит от человека.

Указанное деление необходимо для внесения ясности в установленные законодательством различные правовые режимы указанных объектов, для удобства в понимании и применении соответствующего правового режима,

для приведения в соответствие теории права с существующей на сегодня законодательной моделью, в части рассматриваемых объектов. Установление и регулирование особенностей правового режима возможно только при условии четкого определения (обозначения) соответствующего объекта.