

Брызгалов А.Е.

Магистр

Российский государственный социальный университет

**ПРОБЛЕМА ОПРЕДЕЛЕНИЯ ИМУЩЕСТВА В КАЧЕСТВЕ
НЕДВИЖИМОГО**

Аннотация: исследование, изложенное в статье, направлено на изучение проблемных аспектов, связанных с отнесением тех или иных объектов к категории недвижимого имущества. Указанные в гражданском законодательстве критерии, по которым решается вопрос о причислении объекта к недвижимости, являются недостаточными, вызывают споры как в научных кругах, так и на практике, нередко судебные решения нижестоящих судов отменяются решениями вышестоящих. В процессе исследования автором используются такие научные методы исследования, как логический, аналитический методы, метод сравнительного анализа.

Ключевые слова: недвижимость, недвижимое имущество, гражданское законодательство, критерии объектов недвижимости, признаки недвижимого имущества.

Bryzgalov A.E.

Master of law

Russian state social university

THE PROBLEM OF DEFINING PROPERTY AS REAL ESTATE

Abstract: the research presented in the article is aimed at studying the problematic aspects associated with the attribution of certain objects to the category of real estate. The criteria specified in civil legislation, according to which the issue of classifying an object as real estate is decided, are insufficient, cause controversy both in scientific circles and in practice, often judicial decisions of lower courts are canceled by decisions of higher ones.

Keywords: real estate, civil legislation, criteria of real estate objects, signs of real estate.

На данный момент проблема отнесения объектов к недвижимому имуществу остается достаточно актуальной. Это подтверждается тем, что в научных кругах по данному вопросу возникают постоянные споры, а практика показывает неоднозначность принятия решений судебными органами. В частности, нередки ситуации, при которых вышестоящие суды выносят решение об отмене решений нижестоящих судебных органов.

Стоит отметить, что и законодатель старается не отставать от происходящих в практической деятельности изменениях, постоянно внося нововведения в законодательство. Особое внимание законодателя к вопросам недвижимости обусловлено ее ценностным характером не только для государства, но и для отдельных граждан.

Помимо этого, в отношении к недвижимому имуществу предъявляются особые требования при совершении сделок, заключающиеся в осуществлении государственной регистрации недвижимого имущества.

Проблема разграничения и отнесения имущества к недвижимому была известна еще в истории римского права. Под недвижимым имуществом понималось имущество, которое не могло быть перемещено без утраты ценности такого имущества.

В статье 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) [1] устанавливается определение недвижимого имущества, куда включаются земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, т. е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. Помимо этого, несмотря на отрыв от земли, гражданским законодательством к объектам недвижимости причисляются воздушные и морские объекты, а также суда внутреннего плавания и космические объекты.

При этом, в гражданском законодательстве делается указание на то, что недвижимостью могут выступать и другие объекты прямо не указанные в ст. 130 ГК РФ, то есть перечень недвижимого имущества в статье остается открытым.

Действующий ГК РФ закрепляет недостаточно развернутое определение недвижимого имущества, устанавливая для его определения только два критерия:

- неразрывная связь с землей;
- нанесение вреда функциональному значению имущества при его перемещении.

Многие цивилисты указывают на то, что данных критериев недостаточно для установления причисления имущества к недвижимому, так как с учетом современных техники и методов, по сути, можно перенести любое сооружение на другую территорию без потери ее функционального значения.

Итак, нами предлагается оставить закрепленные в гражданском законодательстве критерии отнесения имущества к категории недвижимого. При этом, считаем целесообразным дополнить его и другими критериями, которые бы позволили безошибочно устанавливать принадлежность такого имущества к недвижимому.

Так, необходимо включить в ГК РФ такой критерий как постоянная связь с землей, так как возникают ситуации, при которых объекты могут находиться на земле временно и, соответственно, рано или поздно могут быть снесены. Такие объекты уже не станут недвижимым имуществом и не получат соответствующей государственной регистрации.

Временный характер объекта характеризуется следующими критериями:

1. Назначение постройки. К примеру, это может быть летний киоск, который устанавливается на определенный сезонный период.

2. Намерение постройки. Так, застройщиками может быть установлено временное помещение на момент осуществления строительных работ, в котором проводят свое свободное время строители.

3. Ограниченный срок действия пользования землей [2, с. 240].

Как уже было указано, многими исследователями критикуется позиция законодателя по поводу установления соответствующего определения «недвижимого имущества». Однако и среди теоретиков нет единого подхода относительно данной категории, который бы позволил решить имеющиеся законодательные проблемные аспекты.

Практика же дел по данной категории является также неоднозначной, так как у судей в большинстве случаев появляются вопросы относительно того, каким именно образом необходимо оценивать такую категорию как «несоразмерный ущерб», учитывая тот факт, что он напрямую не закреплен в законодательстве. В результате, все такие вопросы отводятся на усмотрение суда.

Так, интересной по данному поводу представляется точка зрения, в соответствии с которой выделяются такие критерии недвижимого имущества, как [3, с. 20]:

- технические, состоящие в оценке взаимосвязи объекта с землей;
- оценочные. Они заключаются в оценке стоимости отдельно взятого объекта;
- юридические, заключающиеся в регулировании определенного вида объекта определенными нормативно-правовыми актами.

На наш взгляд, такие критерии помогут в практической деятельности установить возможность отнесения или нет объектов к недвижимому имуществу. Однако на современном этапе они пока носят только субъективный характер.

Отдельно следует рассмотреть такую категорию недвижимого имущества, как воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты. Данные объекты в силу закона признаются недвижимостью, несмотря на то, что они напрямую не связаны с землей и могут передвигаться.

В литературе по поводу отнесения вышеуказанных объектов к недвижимому имуществу называется несколько причин.

Во-первых, говорится о необходимой государственной регистрации таких объектов.

Во-вторых, указывается на то, что такие объекты хоть напрямую и не связаны с землей, но управляются с нее [4, с. 67].

Рассматриваемое недвижимое имущество, которое признается таковым по закону, вызывает на в научных кругах немало споров. В результате, на наш взгляд, целесообразным было бы отнести воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, а также к космическим объектам к особой категории имущества, которые бы напрямую не являлись недвижимостью, но при этом регулировались бы нормами законодательства о недвижимом имуществе.

В результате, считаем, что назрела необходимость пересмотра законодательства в области регулирования и определения недвижимого имущества.

Использованные источники:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 14.04.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 28.04.2023) // Собрание законодательства РФ. – 1994. - № 32. – Ст. 3301.
2. Виногоров С.В. Недвижимые вещи как объекты гражданских прав: актуальные проблемы теории и правоприменительной практики // Студенческая наука и XXI век. – 2020. – Т. 17. - № 2-2 (20). – С. 340-341.

3. Черкашина А.М., Ковкуто Ю.Н. Недвижимость как объект гражданских прав // Провинциальные научные записки. – 2019. - № 2 (10). – С. 18-21.
4. Чернусь Н.Ю. Современные подходы к определению недвижимого имущества // Национальная ассоциация ученых. – 2021. - № 69. – С. 66-69.