

Брызгалов А.Е.

Магистр

Российский государственный социальный университет

**ПОНЯТИЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В РОССИЙСКОМ
ГРАЖДАНСКОМ ПРАВЕ**

Аннотация: В статье автором уделяется пристальное внимание вопросам, связанным с определением понятий «недвижимость» и «недвижимое имущество». Отмечается, что на данный момент имеется немалое количество подходов по определению данных категорий, выработанных ведущими исследователями, а также проводится анализ российского гражданского законодательства по рассматриваемой тематике. В процессе исследования автором используются такие научные методы исследования, как логический, аналитический методы, метод сравнительного анализа.

Ключевые слова: недвижимость, недвижимое имущество, гражданское законодательство, объекты, признаки недвижимого имущества.

Bryzgalov A.E.

Master of law

Russian state social university

THE CONCEPT OF REAL ESTATE IN RUSSIAN CIVIL LAW

Annotation: In the article, the author pays close attention to issues related to the definition of the concepts of "real estate". It is noted that at the moment there are a considerable number of approaches to the definition of these categories developed by leading researchers, as well as an analysis of Russian civil legislation on the subject under consideration.

Keywords: real estate, immovable property, civil legislation, objects, signs of the real estate.

Недвижимое имущество как категория является одной из основных в области имущественных отношений. Оно является весьма ценным для каждого человека.

Учитывая важность недвижимости для начала необходимо установить ее законодательно установленное определение.

Стоит отметить, что на современном этапе в гражданском законодательстве так и не было установлено единого четко закрепленного определения, которое бы не вызывало дискуссий как в теории среди специалистов, так и на практике. Хотя о необходимости в установлении определения данной категории высказываются как цивилисты, так и правоприменители.

Некоторые попытки закрепления недвижимого имущества происходят в ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) [1], однако в ней наибольшее внимание уделяется отдельным признакам недвижимого имущества и определения, какие именно объекты следует относить к данной категории. При этом, следует сказать о том, что в гражданском законодательстве устанавливается открытый перечень объектов недвижимости, то есть он может дополняться.

На современном этапе в научной литературе можно найти немало количество подходов к определению категории «недвижимое имущество», что, в свою очередь, порождает практические проблемы. Также нет и единого мнения относительно критериев определения объектов, относящихся к недвижимости.

Особенностью недвижимого имущества является то, что в отношении него устанавливается специальный порядок возникновения права на такое имущество, а также характерные правила совершения сделок, в которых имеется недвижимость.

При определении объектов, которые являются недвижимостью, отдельного внимания заслуживает критерий относимости, определение которого происходит посредством двух основных приемов.

В качестве первого приема – установленное гражданским законодательством понятие, в соответствии с которым к недвижимости относятся объекты, которые прочно связаны с землей, и которые не могут быть подвержены физическому перемещению, то есть перенос соответствующего объекта не может быть осуществлен без нанесения ущерба его функциональному назначению.

Однако на практике все выглядит совершенно по-другому. Так, бывают случаи, когда, к примеру, в Москве были перенесены целые здания и сооружения. В данном случае вопрос заключается только в цене вопроса [2, с. 49].

Учитывая вышесказанное появляется только больше проблемных аспектов и невозможности четко определиться в понимании недвижимых объектов.

Недостаток указанного приема состоит также и в определении некоторых объектов в качестве недвижимых. Так, примером можно назвать сборно-разборные дома, которые по желанию собственника могут быть перемещены в любой момент в другое место.

На основании вышеизложенного можно сделать вывод о том, что критерий неразрывности с землей для определения недвижимости объектов является уже недостаточно корректным в силу возможности переместить некоторые объекты, относящиеся к данной категории.

Стоит выделить и второй прием установления относимости объектов к недвижимости. Так, среди теоретиков достаточно распространено мнение, в соответствии с которым под недвижимым объектом следует понимать здание, сооружение и т.д., находящееся на определенном земельном

участке, у которого есть собственник [4, с. 200]. То есть земельный участок должен быть зарегистрирован.

Несмотря на имеющиеся определения недвижимого имущества в правовой литературе, мы попытаемся все-таки раскрыть данную категорию путем исследования именно законодательных положений.

В гражданском законодательстве употребляется несколько синонимичных понятий:

1. Недвижимая вещь.
2. Недвижимое имущество.
3. Недвижимость.

Цивилистами отмечается, что указанные понятия несут разную смысловую нагрузку, однако законодательное регулирование идет по иному пути [5, с. 75]. В частности, в ст. 131 ГК РФ законодателем применяется и категория «вещь», и категория «имущество». Данный ход имел своей целью раскрытие недвижимости не только в качестве вещественного объекта, но и в качестве определенного набора прав.

При этом, проблемным становится вопрос обоснования необходимости использования категории «имущество» в определении «недвижимости» в ст. 130 ГК РФ.

Представляется, что применение в ст. 130 ГК РФ такой категории, как «недвижимость», является нагромождением смысловой нагрузки правовых положений, так как такие категории, как «недвижимая вещь» и «недвижимое имущество» уже сами по себе включают в себя все необходимые объекты. Однако законодателем в данном случае делается акцент на значительной важности данной области и, как следствие, устанавливается наиболее жесткое правовое регулирование, в рамках которого не было бы возможности обойти Закон для достижения личных интересов.

На наш взгляд, следует согласиться с рядом ученых, которые предлагают исключить из ст. 130 ГК РФ такую категорию [3, с. 10], как «недвижимость», так как ее наличие только усложняет квалификационную практику и мешает эффективному правоприменению данной нормы.

В целом, следует отметить, что под недвижимым имуществом все-таки необходимо рассматривать материальные объекты, которые прочно связаны с землей и без которой не могут существовать и выполнять свое функциональное назначение.

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. Ворошилова А.И. Понятие недвижимого имущества // Студенческий. – 2020. - № 27-2 (113). – С. 48-51.
3. Долгов С.Г., Божанова Е.А. Недвижимое имущество: проблемы понятия // Теория и практика проектного образования. – 2019. - № 1(9). – С. 9-11.
4. Зайцева Д.А. К вопросу о понятии недвижимого имущества // Молодой ученый. – 2021. - № 21 (363). – С. 199-201.
5. Пятков Д.В., Савицкая П.В. Понятие недвижимого имущества: проблема законодательного определения // Правовая мысль в образовании, науке и практике. – 2018. - № 4 (8). – С. 73-77.