

Научная статья
 УДК/UDC 347.25
 DOI: 10.21779/2224-0241-2022-41-1-79-84

О понятии и видах недвижимого имущества в свете реформирования гражданского законодательства Российской Федерации

О. А. Османов

Дагестанский государственный университет, г. Махачкала, Российская Федерация, *osmandgu@gmail.com*

Аннотация. Данная статья посвящена анализу категории «недвижимость» в гражданском законодательстве РФ и ряда европейских стран. Основными методами достижения результатов являются историко-правовой, формально-юридический, системный, сравнительно-правовой, отдельные логические приемы, способы интерпретации нормативных документов. Статья носит научно-практический характер и исследует отдельные аспекты правового режима недвижимого имущества. Данная категория исторически прошла длительный и сложный путь формирования – от положений Римского права до современного законодательства стран континентальной Европы и англо-американской правовой системы. Недвижимость как объект гражданских прав обладает особыми признаками, правовой природой, специфична и история его зарождения и развития как правового института. Автором сделана попытка исследовать историю становления, понятие и признаки недвижимости как объекта гражданских права, особенности его правового регулирования в отдельных зарубежных странах и в современной России. Рассмотрена специфика закрепления данного института в отдельных актах о внесении изменений в ГК РФ. Основными выводами явились характеристики признаков недвижимого имущества, содержание прав и обязанностей правообладателя, особенности возникновения и приобретения прав на недвижимое имущество, формулировка основных недостатков его правового регулирования в действующем законодательстве и достоинств изменений, вступающих в силу с 1 марта 2023 года.

Ключевые слова: недвижимость, недвижимое имущество, земельный участок, строение, сооружение, помещение, машино-место, возникновение прав на недвижимость, виды недвижимого имущества

Для цитирования: Османов О. А. О понятии и видах недвижимого имущества в свете реформирования гражданского законодательства Российской Федерации // Юридический вестник ДГУ. 2022. Т. 41, № 1. С. 79–84. DOI: 10.21779/2224-0241-2022-41-1-79-84

Original article

On the concept and types of real estate property in the light of reforming of the civil legislation of the Russian Federation

Osman A. Osmanov, Daghestan State University, Makhachkala, Russian Federation, *osmandgu@gmail.com*

Abstract. This article is devoted to the analysis of the category of "real estate" civic in the legislation of the Russian Federation and a number of European countries. The main methods for achieving results are historical-legal, formal-legal, systemic, comparative-legal, individual logical techniques, methods of interpreting regulatory documents. The article is of a scientific and practical nature and examines certain aspects of the legal regime of real estate. This category has historically passed a long and difficult path of formation from the provisions of Roman law to the modern legislation of the countries of continental Europe and the Anglo-American legal system. Real estate as an object of civil rights has special features, legal nature, and the history of its origin and development as a legal institution is also specific. The author made an attempt to investigate the history of formation, the concept and features of real estate as an object of civil law, the features of its legal regulation in certain foreign countries and in modern Russia. The specifics of fixing this institution in separate acts on amendments to the Civil Code of the Russian Federation are considered. The main conclusions were the characteristics of the signs of real estate, the content of the rights and obligations of the copyright holder, the peculiarities of the emergence and acquisition of rights to real estate, the formulation of the main shortcomings of its legal regulation in the current legislation and the merits of the changes that come into force on March 1, 2023.

Keywords: real estate, immovable property, land plot, building, construction, premises, parking space, the emergence of rights to real estate, types of real estate

For citation: Osmanov O. A. On the concept and types of real estate property in the light of reforming of the civil legislation of the Russian Federation. *Yuridicheskii vestnik DGU = Law Herald of DSU*, 2022, vol. 41, no. 1, pp. 79–84. DOI: 10.21779/2224-0241-2022-41-1-79-84 (In Russ.).

Правовой статус недвижимого имущества относится к числу традиционно неоднозначных, подверженных политической и социальной конъюнктуре. Особая роль недвижимости как основы жизни и деятельности человека, основного средства производства и ограниченного ресурса непременно влечет недовольство со стороны части общества особенностями правового регулирования прав на недвижимое имущество.

Появлению категории «недвижимость» мы обязаны римскому праву. В Древнем Риме недвижимой считалась всякая вещь, перемещение которой в пространстве невозможно без вреда для нее: земля и расположенные на ней строения.

Положения римского права были заимствованы в законодательстве стран континентальной Европы, однако относительно определения признаков и видов недвижимости единства в национальных правовых системах не наблюдается. Французское законодательство выделяет недвижимость по природе, по назначению, как определенное вещное право. По природе – это земельные участки, расположенные на них строения, леса, урожай на корню; по назначению – машины, инструменты и сырье на предприятии, сельскохозяйственный инвентарь, рабочий и продуктивный скот в имении; как вещные права – сервитут, узуфрукт, ипотека, которые, как правильно заметил А.М. Габараев, «отнесены к недвижимости ввиду неразличения французским законодательством правового режима этих прав при их передаче от правового режима иных объектов недвижимости» [1, с. 121].

Относительно соотношения земли и строения, расположенного на ней, наблюдается классический подход признания главной вещью земли, т.е. строения признаются принадлежностью земли. Особенно актуально это в отношении земель сельскохозяйственного назначения, при отчуждении которых право преимущественной покупки приобретает государство. Поэтому такие сделки отличаются сложной юридической техникой [2, с. 147]. Сделки же со строениями и помещениями не требуют даже нотариальной формы, более того, они могут совершаться и в устной форме, хотя на практике, как правило, оформляются нотариально [3, с. 86].

Германское законодательство, как отмечено в литературе, характеризует категорию «недвижимость» более узко [4, с. 228]. Для определения недвижимости берется основная классификация вещей на движимость и земельные участки [5, с. 55]. Поэтому недвижимостью признаются земельные участки и их существенные составные части [6, с. 73], которые имеют прочную связь с землей: строения, насаждения на корню, высаженные в землю семена, а также право собственности на земельный участок. Данные объекты имеют свойство обособления, т.е. могут являться самостоятельным объектом гражданских прав. По признаку

целевого назначения здесь выделяются объекты недвижимости производственного характера строения (мельницы, кузницы, сыроварни и т.п.), сельскохозяйственное оборудование и инвентарь [7, с. 30]. Указанные объекты следует рассматривать как принадлежности, но не части главной вещи.

Исключены из состава недвижимости объекты, не имеющие прочной связи с землей и связь которых является временной, объекты строительства, предназначенные для реализации права на чужой земельный участок.

Особыми объектами недвижимости признаются помещения [8, с. 87], т.е. части здания, которые надлежащим образом обособлены. Здание здесь признается главной вещью, а помещения – принадлежностью. К последней отнесены также земельный участок и оборудование здания.

Испанский гражданский кодекс следует по пути перечисления в тексте закона перечня недвижимого имущества, который весьма специфичен. Недвижимостью, помимо земельных участков и расположенных на них неотделимых без ущерба их целостности строений, сооружений, признаются статуи, живопись, другие объекты пользования или украшения, соединенные со строением либо полученные по наследству в состоянии, говорящем о желании соединить их прочно с недвижимостью [9, с. 221]. К объектам недвижимости причисляются также сервитуты и концессионные права на публичную собственность. Соответственно, классификация объектов недвижимости в Испании традиционна для стран континентальной системы: по природе, назначению и вещные права на недвижимость [10, с. 36].

В Великобритании нет традиционного деления имущества на движимое и недвижимое. Такая классификация применяется лишь при урегулировании правоотношений с иностранным элементом. В национальной правовой системе здесь применяются категории «реальное имущество» и «персональное имущество». Реальное имущество подлежит защите при помощи исков о защите владения. Персональное охраняется как исками о защите владения, так и исками о возмещении причиненного вреда. К реальному имуществу относятся земельные участки и движимые вещи, перешедшие внутри рода по наследству вместе с недвижимостью: растения в земле, постоянные принадлежности земли или вещи, имеющие неразрывную связь с землей или строением, а также права на землю и возведенные на ней здания и сооружения.

В США, в отличие от Великобритании, законодательно закреплена и применяется классификация вещей на движимые и недвижимые, но нет четкого разделения категорий «недвижимость» и «право на недвижимое имущество». Здесь срабатывает особенность национальной правовой системы, допускающей существование права на право.

Ключевым объектом недвижимости признается земельный участок. Права собственника распространяются на все, что находится под и над участком (под – до центра земли, над – до бесконечности). Водные объекты не признаются недвижимостью и объектом прав, таковыми признаются земли, покрытые водой.

В отечественном законодательстве термин «недвижимость» появился в связи с принятием в 1714 году указа Петра I «О порядке наследования в движимых и недвижимых имуществах». Указ содержал перечень недвижимых вещей: «Земли, угодья, дома, заводы, фабрики, лавки, любые строения и пустые дворовые места, а также железные дороги, полезные ископаемые, находящиеся в земле, и различные строения, как возвышающиеся над землей, так и построенные под ней (шахты, мосты, плотины)» [11, с. 38]. Земля признавалась главной вещью, а расположенные на ней дороги, водные объекты, включающие недвижимость, – принадлежностью.

Согласно законодательству советского периода земельные участки были изъяты из гражданского оборота и признаны исключительно государственной собственностью. В связи с этим законодательного закрепления деления вещей на движимые и недвижимое не было.

Федеральный закон от 4 июля 1991 года «О приватизации жилищного фонда в РФ» [12] возродил категорию «недвижимость». В ГК РФ недвижимое имущество определяется посредством перечисления видов объектов недвижимости и указания на их признаки. Так в ст. 130 ГК РФ сказано: «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства». В первоначальной редакции данной статьи к объектам недвижимости относились обособленные водные объекты и многолетние насаждения, которые в дальнейшем были исключены из перечня недвижимого имущества.

Анализ норм ГК РФ, устанавливающих правовой режим недвижимости, дает возможность сформулировать основные признаки недвижимого имущества: 1) стационарность, невозможность перемещения в пространстве без причинения несоразмерного ущерба хозяйственному назначению, прочная связь с землей; 2) материальность, овековеченность; 3) индивидуальность, наделенность специфичными, только ей свойственными признаками; 4) длительность создания; 5) непотребляемость, длительный срок использования; 6) необходимость государственного учета; 7) необходимость государственной регистрации; 8) высокая стоимость; 9) составляют основу жизни и деятельности человека.

Законом к недвижимости могут быть отнесены и вещи, которым указанные признаки не свойственны (к примеру, таковыми признаны подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания). Следовательно, ГК РФ допускает возможность придания правового режима недвижимости и посредством норм иных федеральных законов (ЗК РФ, ЖК РФ и т.д.).

Очередным этапом формирования законодательства о недвижимом имуществе можно признать принятие 21 декабря 2021 г. Федерального закона №430-ФЗ «О внесении изменений в часть первую ГК РФ» [13]. Данным законом вводится в текст ГК РФ новая глава 6¹ «Недвижимые вещи», которая должна вступить в силу с 1 марта 2023 года. Содержание главы свидетельствует о намерении законодателя урегулировать правовой режим недвижимости в основном посредством норм ГК РФ. Дано определение земельного участка – часть поверхности земли, границы которой определены в порядке, установленном законом. Из этого определения следует вывод о формировании земельного участка (определении границ) как необходимом условии признания факта возникновения земельного участка как объекта недвижимости.

Установлены способы создания зданий и сооружений: строительство; раздел здания, сооружения, единого недвижимого комплекса; объединение зданий, сооружений, всех помещений и машино-мест, расположенных в одном здании, сооружении. Изменение же характеристик здания или сооружения может влечь образование новых таких объектов только в случае, предусмотренном законом.

Принятием данного закона ознаменуется и завершение многолетней дискуссии в правовой науке о понятии, признаках помещения (жилого и нежилого) как объекта недвижимости. Е.Л. Невзгодина отмечала: «Сложившееся в юридической литературе отношение к нежилым помещениям и их правовому режиму (в частности, к правилам совершения сделок с ними) можно охарактеризовать как дискуссионное, отличающееся иногда полярными мнениями» [14, с. 130]. Помещением впредь следует признавать обособленную часть здания или сооружения, пригодную для постоянного проживания граждан (жилое помещение) либо для других целей, не связанных с проживанием граждан (нежилое помещение), и подходящую для использования в соответствующих целях. Отсутствие самостоятельного предназначения влечет признание помещения общим имуществом в здании или сооружении, т.е. оно исключается из гражданского оборота в качестве его самостоятельного объекта.

При образовании в здании или сооружении помещений или машино-мест их должно быть не менее двух. Они могут образовываться и в результате перепланировки помещений и машино-мест, но не в объектах незавершенного строительства.

Статья 141⁵ указанного ФЗ закрепляет общую возможность введения законом запрета или ограничений на образование отдельных видов недвижимых вещей либо условий, при соблюдении которых допускается образование таких недвижимых вещей. Также предусмотрено весьма важное правило о сохранении обременений, установленных в отношении исходной недвижимой вещи, в отношении всех образованных недвижимых вещей.

Вводится новая глава 17¹ «Право собственности и другие вещные права на здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, помещения и машино-места». Ее нормы однозначно определяют статус земельного участка как главной вещи по отношению к возведенным на ней объектам. О проблемах, вызванных отсутствием такого правила в законе указывал Н.Ю. Чаплин: «Характеристика земельного участка как главной вещи должна найти отражение в законодательстве» [15, с. 161]. Статья 287¹ гласит, что право собственности на созданные здание, сооружение, объект незавершенного строительства, помещение, машино-место возникает у собственника земельного участка, кроме случаев, предусмотренных законом или договором. Тем самым законодатель последовательно реализует традиционное представление о земле как господствующей вещи.

Исходя из позиции неприятия института расщепленного права собственности устанавливается прекращение права собственности на здание

или сооружение при государственной регистрации прав на образованные в них помещения или машино-места.

Право собственности на здание или сооружение не ставится в прямую зависимость от права собственности на земельный участок. Строения могут находиться и на чужом земельном участке, что предоставляет их собственнику право пользования участком земли. При случайной гибели таких здания или сооружения их собственник сохраняет право пользования земельным участком, если приступил к их восстановлению в течение пяти лет с момента случайной гибели.

Таким образом, законодатель идет по пути совершенствования гражданского законодательства, пытаясь устранить его противоречия с земельным законодательством, что в полной мере соотносится и с критикой, изложенной в юридической литературе [16, с. 31]. Так, А.А. Смагин указывал: «Необходимо устранять недостаточно ясные формулировки, что облегчит деятельность судов и простых граждан» [17, с. 217].

Законодательное определение в рамках ГК РФ понятия, признаков и видов недвижимого имущества способно прекратить дискуссии относительно толкования данной категории, которое было связано с закреплением данных категорий в нормах гражданского, земельного, жилищного и др. законодательств, порой противоречащих друг другу.

Список источников

1. Габараев А.М. Понятие и признаки недвижимости // Актуальные проблемы научной мысли: сб. статей междунар. науч.-практ. конф. Уфа: Научный центр «Аэтерна», 2014. С. 121–124.
2. Петрушкин В.А. Дефиниции системы оборота недвижимости // Актуальные проблемы экономики и права. 2014. № 2 (30). С. 147–155.
3. Бойкова М. Мир хижин и дворцов // Прямые инвестиции. 2012. № 12 (128). С. 86–88.
4. Тужилова-Орданская Е.М. Проблемы защиты прав на недвижимость в гражданском праве России. М.: Буквоед, 2007. С. 228–235.
5. Бергманн В. Введение к пониманию германского Гражданского уложения // Гражданское уложение Германии. М.: Wolters Kluwer Russia, 2008. С. 55–58.
6. Шевырин А.А. К вопросу о понятии недвижимости в гражданском праве // Право и экономика. 2014. № 3 (313). С. 73–76.
7. Шеметова И.Ю. Недвижимость как имущественный объект. Место недвижимости среди других вещей в гражданском праве // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2014. № 8 (155). С. 30–37.
8. Шлотгауэр М.А. О правовом регулировании оборота жилой недвижимости за рубежом // Вестник Омского университета. Серия «Право». 2007. № 4 (13). С. 87–92.
9. Черемисин А.И. Категория «недвижимость» в методологии экономики недвижимости // Актуальные проблемы современной науки, техники и образования. 2012. Т. 2. № 70. С. 221–222.
10. Григорьева И.М. О понятии недвижимости как объекте гражданского оборота // Молодые ученые. 2013. № 4. С. 36–40.
11. Саенко Л.К. Теоретические вопросы экономики недвижимости // Экономика и предпринимательство. 2014. № 8 (49). С. 38–41.
12. О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации: закон Рос. Федерации от 4 июля 1991 г. № 1541-І: в ред. от 11 июня 2021 г. // Российская газета. 10 января. 1993. № 5.
13. О внесении изменений в часть первую ГК РФ: федеральный закон от 21.12.21 г. №430-ФЗ // Российская газета. 27 декабря. 2021. № 294.
14. Невзгодина Е.Л. Нежилые помещения как объекты недвижимости // Вестник ОмГУ. 2004. № 2. С. 130.

15. Чаплин Н.Ю. Понятие и особенности земельного участка как объекта гражданских прав // Журнал российского права. 2018. № 8 (260). С. 161.
16. Ситдикова Л.Б. К вопросу о правовой природе зданий и сооружений как специфической разновидности объектов недвижимого имущества // Юридический мир. 2016. № 4. С. 31–35.
1. Смагин А.А., Орлова О.С. Особенности правового режима недвижимости // Проблемы экономики и юридической практики. 2016. № 5. С. 217.

References

1. Gabaraev A.M. Ponyatie i priznaki nedvizhimosti [The concept and signs of real estate], *Aktual'nye problemy nauchnoi mysli [Actual problems of scientific thought]*, collection of articles of the international scientific and practical conference, Ufa, Nauchnyi tsentr «Aeterna» Publ., 2014, pp. 121–124.
2. Petrushkin V.A. Definitcii sistemy oborota nedvizhimosti [Definitions of the real estate turnover system], *Aktual'nye problemy ekonomiki i prava [Actual problems of economics and law]*, 2014, no. 2 (30), pp. 147–155.
3. Boikova M. Mir khizhin i dvortsov [The world of huts and palaces], *Pryamye investitsii [Direct investments]*, 2012, no. 12 (128), pp. 86–88.
4. Tuzhilova-Ordanskaya E.M. Problemy zashchity prav na nedvizhimost' v grazhdanskom prave Rossii [Problems of protection of real estate rights in civil law of Russia], Moscow, Bukvoved Publ., 2007, pp. 228–235.
5. Bergmann V. Vvedenie k ponimaniyu germanskogo Grazhdanskogo ulozheniya [Introduction to the understanding of the German Civil Code], *Grazhdanskoe ulozhenie Germanii [The Civil Code of Germany]*, Moscow, Wolters Kluwer Russia Publ., 2008, pp. 55–58.
6. Shevyrin A.A. K voprosu o ponyatii nedvizhimosti v grazhdanskom prave [On the question of the concept of real estate in civil law], *Pravo i ekonomika [Law and Economics]*, 2014, no. 3 (313), pp. 73–76.
7. Shemetova I.Yu. Nedvizhimost' kak imushchestvennyi ob"ekt. Mesto nedvizhimosti sredi drugikh veshchei v grazhdanskom prave [Real estate as a property object. The place of real estate among other things in civil law], *Imushchestvennye otnosheniya v Rossiiskoi Federatsii [Property relations in the Russian Federation]*, 2014, no. 8 (155), pp. 30–37.
8. Shlotgauer M.A. O pravovom regulirovanii oborota zhiloi nedvizhimosti za rubezhom [On the legal regulation of the turnover of residential real estate abroad], *Vestnik Omskogo universiteta. Seriya «Pravo» [Bulletin of Omsk University. The series "Law"]*, 2007, no. 4 (13), pp. 87–92.
9. Cheremisin A.I. Kategoriya «nedvizhimost'» v metodologii ekonomiki nedvizhimosti [Category "real estate" in the methodology of real estate economics], *Aktual'nye problemy sovremennoi nauki, tekhniki i obrazovaniya [Actual problems of modern science, technology and education]*, 2012, vol. 2, no. 70, pp. 221–222.
10. Grigor'eva I.M. O ponyatii nedvizhimosti kak ob"ekte grazhdanskogo oborota [On the concept of real estate as an object of civil turnover], *Molodye uchenye [Young scientists]*, 2013, no. 4, pp. 36–40.
11. Saenko L.K. Teoreticheskie voprosy ekonomiki nedvizhimosti [Theoretical issues of real estate economics], *Ekonomika i predprinimatel'stvo [Economics and entrepreneurship]*, 2014, no. 8 (49), pp. 38–41.
12. O privatizatsii zhilishchnogo fonda v Rossiiskoi Federatsii: Zakon Ros. Federatsii ot 4 iyulya 1991 g. № 1541-I: v red. ot 11 iyunya 2021 g. [On the privatization of housing stock in the Russian Federation: RF Federal Law of July 4, 1991 No. 1541-I: as amended. dated June 11, 2021], *Rossiiskaya gazeta [Rossiyskaya Gazeta]*, January 10, 1993, no. 5.
13. O vnesenii izmenenii v chast' pervuyu GK RF: federal'nyi zakon ot 21.12.21 g. №430-FZ [On Amendments to Part One of the Civil Code of the Russian Federation: RF Federal Law No. 430-FZ of 21.12.21], *Rossiiskaya gazeta [Rossiyskaya Gazeta]*, December 27, 2021, no. 294.
14. Nevzgodina E.L. Nezhilye pomeshcheniya kak ob"ekty nedvizhimosti [Non-residential premises as real estate objects], *Vestnik OmGU [Bulletin of OmSU]*, 2004, no. 2, p. 130.
15. Chaplin N.Yu. Ponyatie i osobennosti zemel'nogo uchastka kak ob"ekta grazhdanskikh prav [The concept and features of a land plot as an object of civil rights], *Zhurnal rossiiskogo prava [Journal of Russian Law]*, 2018, no. 8 (260), p. 161.
16. Sitedikova L.B. K voprosu o pravovoi prirode zdaniy i sooruzheniy kak spetsificheskoi raznovidnosti ob"ektov nedvizhimogo imushchestva [On the question of the legal nature of buildings and structures as a specific diversity of real estate objects], *Yuridicheskii mir [Legal World]*, 2016, no. 4, pp. 31–35.
17. Smagin A.A., Orlova O.S. Osobennosti pravovogo rezhima nedvizhimosti [Features of the legal regime of real estate], *Problemy ekonomiki i yuridicheskoi praktiki [Problems of economics and legal practice]*, 2016, no. 5, p. 217.

ИНФОРМАЦИЯ ОБ АВТОРЕ

Османов Осман Абдулмуслимович, доцент кафедры гражданского права юридического института Дагестанского государственного университета, кандидат юридических наук, г. Махачкала, Российская Федерация. *E-mail: osmandgu@gmail.com*

Поступила в редакцию 20.01.2022 г.; одобрена после рецензирования 09.02.2022 г.; принята к публикации 14.02.2022 г.

INFORMATION ABOUT THE AUTHOR

Osmanov Osman Abdulmuslimovich, associate Professor of the Department of Civil Law of the Law Institute of Dagestan State University, Candidate of Legal Sciences, Makhachkala, Russian Federation. *E-mail: osmandgu@gmail.com*

Received 20.01.2022; approved after reviewing 09.02.2022; accepted for publication 14.02.2022