

КРИТЕРИИ ВЫДЕЛЕНИЯ НЕДВИЖИМОЙ ВЕЩИ CRITERIA FOR ALLOCATION OF REAL ESTATE

Аннотация: В статье рассматриваются подходы к определению критерия разграничения движимых и недвижимых вещей, а также обращается внимание на особенности владения земельными участками в связи с поставленной проблемой.

Abstract: The article considers approaches to determining the criterion for distinguishing between movable and immovable things, and also draws attention to the peculiarities of land ownership in connection with the problem.

Ключевые слова: Недвижимые вещи, недвижимость по закону, недвижимость по природе, владение земельным участком.

Keywords: Immovable things, real estate by law, real estate by nature, land ownership.

Традиционно главенствующее значение отводится делению вещей на движимые и недвижимые [1, с.350]. При этом критерием выделения чаще всего называют тесную связь с землей, невозможность физического перемещения без несоразмерного причинения вреда самой вещи. Шершеневич Г.Ф., указывая на отсутствие в законодательстве точных критериев, говорит, что «движимые и недвижимые вещи различаются по тому признаку, способны они или нет к перемещению без повреждения сущности и без резкого уменьшения ценности» [2, с.140].

Современный Гражданский кодекс в ст. 130 относит к недвижимым вещам 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. Также добавляет в эту категорию подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, жилые и нежилые помещения, машино-места, и иные вещи отнесенные законом к недвижимым.

Обзор позиций относительно критерия выделения недвижимости содержится, например, у проф. Егорова Н.Д. в статье «Проблемы разграничения движимых и недвижимых вещей в гражданском праве» [3]. И действительное положение таково, что не находится единого признака, который бы не только позволял отделить движимость от недвижимости, но и был бы наглядным доказательством необходимости такого разделения. Самым часто называемым признаком является неразрывная связь с землей, по-мимо того, что это представляется довольно шатким критерием, так как перемещение, например, зданий давно стало вопросом дороговизны технологий, но не заложенной природности, на которую указывают исследователи, так еще и не позволяет ответить на вопрос с юридической точки зрения зачем придавать таким вещам особый режим. Исключительная значимость для оборота и дороговизна также сомнительный критерий в силу того, что существует много движимых вещей по цене не уступающих земельным участкам и зданиям, на что также часто указывают учёные.

Опуская критику менее популярных взглядов на критерий недвижимых вещей, нам хочется остановиться на признаке, предложенном проф. Егоровым. Он предлагает считать критерием разграничения не неразрывную связь с землей, но такое свойство недвижимости как невозможность переходить из сферы владения одного лица в сферу владения другого без утраты первоначального назначения [3, С.18]. При этом автор и сам делает уточнение, что недвижимость только и может что перейти из одного владения в другое, но не может быть перемещена при этом в пространстве. Таким образом, уходя от неубедительного критерия неразрывной связи с землей или средой, мы снова к нему возвращаемся, только выводя из



него причинно-следственную связь, хотя указание на особенности передачи владения является весьма существенным замечанием. Егоров ставит момент перехода владения во главу угла при решении вопроса о выделении недвижимости, связывая переход с динамикой гражданского оборота, но и даже когда недвижимость не вовлекается в оборот, то есть не приобретает свойств товара она всё равно обладает значимыми особенностями, характеризующими осуществление владения над ней.

Важнейшим моментом в вопросе об особенностях недвижимой вещи, на наш взгляд, является то, как происходит владение над ней, ведь вещи создаются людьми из материального окружения сообразно определенной идеи для того, чтобы владеть ими [4]. Фактическое исключительное обладание, коим является владение, осуществляется неодинаково применительно к разным вещам, что и порождает необходимость их разделения.

Таким образом, нельзя осуществлять исключительного владения над зданием или сооружением без владения над земельным участком, на котором они находятся, поэтому и признавать названные объекты отдельными недвижимыми вещами будет решением не последовательным, тем более в условиях свободного оборота земельных участков. То есть владение как факт важен для правового режима, так как для него и ради него существуют вещи.

В чем же особенность владения земельным участком. Дело в том как в земельном участке проявляется идея границы, по которой определяется, где начинается земельный участок и где он заканчивается. Это выражается в определении того пространства, над которым осуществляется господство. С этим связаны такие идеальные понятия как «часть» и «земная поверхность», и такую их характеристику как нематериальность необходимо постоянно иметь в виду [5]. Скловский К.И. пишет, что движимая вещь сама по себе имеет границы как часть той формы, которую она имела при создании, а при недвижимостях эти границы проводятся искусственно. Искусственная граница, о которой идёт речь, представляет из себя запись в публичном реестре. Материальность в качестве одного из признаков вещи как таковой обеспечивается в земельном участке именно такой записью, которую могут обнаружить любые лица, обратившиеся в публичный реестр за сведениями.

Другой вопрос, что границы земельного участка чаще всего обозначаются заборами, изгородями, стенами, перегородками и другими объектами, но они только символизируют искусственно созданные путем записи в реестре границы земельного участка и при их исчезновении границы вещи не перестают существовать, если они всё еще выражены в реестровой записи или в сложившемся порядке землепользования.

Участникам оборота важно знать, кто сейчас законный владелец того или иного земельного участка, в том числе потому что количество земельных участков непреодолимо ограничено и может быть увеличено только путём уменьшения площади других участков. Покровский И.А. связывает развитие регистрационной системы с развитием земельного кредита [6] и безвозвратного до настоящего времени ухода от бесформального подхода римского права к передачи движимостей и недвижимостей. Помимо того, что правопорядок указывает на вещь (земельный участок) в географическом смысле, фиксируя её местонахождение в пространстве, он должен также указать место данных вещей в мире права, кому они принадлежат и на каком юридическом основании. Для движимых вещей по общему правилу упрощенный правовой режим связан с тем, что их границы естественные и владение ими, таким образом, более полное, одного его становится достаточно, чтобы предполагать владельца законным обладателем вещи.

Многие правопорядки считают недвижимостями не только земельные участки. ГГУ определяет таковыми земельные участки и их составные части, под которыми предполагаются вещи прочно связанные с землёй, а также права на них, ФГК делит недвижимость по природе и по назначению, в последнюю группу относя машины, инструменты и сырьё, используемые на предприятии, сельскохозяйственные орудия и скот в имении и т.д [7, с.339] Для хозяйственных нужд правопорядки распространяют режим



недвижимости на вещи движимые, при этом, как например в Германии, используя конструкцию составной части вещи. Строение, здание, сооружение представляют собой составную часть земельного участка и только в этом качестве могут называться недвижимостью, но не отдельной недвижимой вещью. Называть недвижимостью такие вещи как самолёты и корабли представляется излишним, так как тогда граница выделения вещей недвижимых практически размывается, особенно , когда правопорядок допускает применение регистрации прав и в отношении движимых вещей по указанию закона (п.2 ст. 130 ГК).

Список литературы:

1. Гражданское право: учебник: в 4 т. / Т. I : Общая часть / отв. ред. Е. А. Суханов. – 2-е изд" перераб. и доп. – Москва: Статут, 2019. – 576 с.
2. Шершеневич Г.Ф. Ш 50 Избранное. Т. 5: Учебник русского гражданского права / Вступ. слово, сост.: П.В. Крашенинников. – М.: Статут, 2017. – 832 с. – (Юристы, изменившие право, государство и общество.).
3. Н.Д. Егоров Проблемы разграничения движимых и недвижимых вещей в гражданском праве // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. – 2012. – № 7. – С. 4-29.
4. Скловский, К.И. Собственность в гражданском праве : учебное пособие для вузов / К.И.Скловский. – 5-е издание., перераб. и доп. – Москва : Издательство Юрайт, 2024. – 1016 с.– (Высшее образование).– Текст : непосредственный.
5. Скловский, К.И. О понятии вещи. Деньги. Недвижимость. / К. И. Скловский, В. С. Костко // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. – 2018. – N.7. – С. 115-143.
6. Покровский И. А. Основные проблемы гражданского права. М.: Статут (в серии «Классика российской цивилистики»), 1998. – 353 с.
7. Гражданское и торговое право зарубежных государств : Учебник : В 2 т. / Отв. ред. проф. А. С. Комаров, проф. А. А. Костин, проф. О. Н. Зименкова, доц. Е. В. Вершинина. Т. 1 : Общая часть. – Москва : Статут, 2019. – 559 с.

