

## 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.

