

УДК 347.214.2

Семенова Екатерина Геннадьевна

кандидат юридических наук,
доцент кафедры государственных
и гражданско-правовых дисциплин,
Крымский филиал Краснодарского университета МВД России
e-g-semenova@mail.ru

Ekaterina G. Semenova

Candidate of Law Sciences,
associate professor of state
and civil disciplines
Crimean branch of the Krasnodar university Ministry
of Internal Affairs of the Russian Federation
e-g-semenova@mail.ru

Интегрирующее основание системы объектов гражданско-правовых отношений в сфере недвижимости

Integrating basis of the system of objects of civil law relations in real estate

***Аннотация.** В статье констатируется, что сегодня законодатель, исходя из методологически неверного подхода, бессистемно выделяет совокупность объектов гражданских правоотношений в сфере недвижимости на основании различных качественных характеристик, нарушая принцип единого интегрирующего основания. Обосновывается, что интегрирующее основание существования системы объектов гражданско-правовых отношений в сфере недвижимости следует рассматривать с позиции концепции единого объекта недвижимости. Автором дается понятие недвижимой вещи, как самостоятельного объекта отношений в сфере недвижимости (объекта недвижимости).*

***Ключевые слова:** недвижимость, система объектов недвижимости, интегрирующее основание, единый объект недвижимости, правовые отношения в сфере недвижимости.*

***Summary.** In article it is noted that today the legislator, proceeding from methodologically incorrect approach, irregularly allocates set of objects of civil legal relationship in the sphere of the real estate on the basis of various qualitative characteristics, breaking the principle of the uniform integrating basis. It is proved that the integrating basis of existence of system of objects of the civil relations in the sphere of the real estate should be considered from a position of the concept of a uniform real estate object. The author gives a concept of an immovable thing as independent object of the relations in the sphere of the real estate (real estate object).*

***Keywords:** the real estate, the system of real estate objects, the integrating basis, a uniform real estate object, legal relations in the sphere of the real estate.*

Вопрос объектов недвижимости является одним из самых сложных как в юридической литературе, так и в правоприменительной практике. Сложность данного вопроса обусловлена тем, что включенность категории недвижимости в правовое поле определяется нормами различного отраслевого законодательства, в частности гражданского, земельного, градостроительного и иного. При этом, действующее отечественное законодательство весьма неоднозначно определяет недвижимое имущество, закрепляя различные критерии и соответствующие им группы объектов.

Так, анализ ст. 130 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ), закрепляющей понятие недвижимых вещей, позволяет отметить, что в настоящее время законодатель обозначил в качестве недвижимости целую группу объектов путем:

а) перечисления конкретных объектов, которые являются недвижимыми вещами (земельные участки, участки недр, подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, жилые и нежилые помещения, машино-места);

б) установления критерия, на основании которого следует делать вывод о том, является ли недвижимой та или иная вещь, не относящаяся к объектам, перечисленным в ГК РФ как недвижимые. В качестве такого законодатель выбрал установление прочной связи объекта с землей, подтвержденного заключением о невозможности пространственного перемещения такого объекта без несоразмерного ущерба его назначению. При этом законодателем перечислены примеры объектов, которые в соответствии с установленным критерием относятся к недвижимым вещам: здания, сооружения, объекты незавершенного строительства;

в) отнесения к недвижимым вещам иного имущества в соответствии с законом. Так, буквальное толкование норм ГК РФ позволяет утверждать, что правовой режим недвижимых вещей законодатель распространяет и на предприятие (п. 1 ст. 132 ГК РФ), единый недвижимый комплекс (ст. 133-1 ГК РФ), квартиру (п. 1 ст. 549 ГК РФ).

Таким образом, можем отметить, что гражданский законодатель правовым режимом недвижимости наделяет достаточно разнородные по своей материальной природе объекты. Это, во-первых, природные объекты (земельные участки, участки недр). Во-вторых, это рукотворные объекты, которые в свою очередь могут быть как непосредственно связаны с землей (здания, сооружения, объекты незавершенного строительства), опосредованно связаны с землей (помещение, квартира, машино-место), так и не связаны с землей (воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания).

Закрепление законодателем различных самостоятельных категорий недвижимого имущества, каждая из которых обладает определенной спецификой, требует дифференцированного подхода к регулированию отношений, возникающих по поводу данных объектов. В этом понимании установление единых правил, рассчитанных на любой названный в законодательстве объект недвижимости, вызывает определенные сложности на практике.

Так, например, в настоящее время ввиду наделения законодателем правовым режимом недвижимости земельного участка и зданий, строений на нем как самостоятельных объектов на практике достаточно распространенной является ситуация, когда собственник здания, строения не является собственником земельного участка или его пользователем (например, закончился срок действия договора аренды земельного участка). Поскольку в таких случаях права собственника здания, строения и права собственника земельного участка реализовываться одновременно не могут, они вступают в конфликт.

Отсутствие законодательного определения юридической судьбы связанных между собой объектов недвижимости, как самостоятельных объектов гражданских прав, вызывает подобные конфликты и при установлении права собственности на помещения, машино-места, находящиеся в таком объекте недвижимого имущества, как здание.

Обозначенные проблемы в доктрине в основном связывают с несовершенством законодательного определения недвижимости, его неполнотой или ограниченностью. В качестве основных путей нивелирования данных проблем предлагается либо закрепление четкого перечня объектов, имеющих статус недвижимости, либо корректировка используемых критериев, на основании которых объекты относятся к недвижимости.

В частности отмечается, что критерий невозможности перемещения в настоящее время утрачивает свою актуальность и не может применяться для разграничения движимых и недвижимых вещей, поскольку современный уровень технического развития позволяет перемещать в пространстве различные объекты, в том числе те, которые считаются классически недвижимыми – здания, сооружения, мосты и подобные им конструкции [1, с. 19; 2, с. 214]. А буквальное толкование критерия отнесения объектов к недвижимости в связи с невозможностью их перемещения без несоразмерного ущерба их назначению, приводит к выводу, что в случае существования возможности перемещения объекта недвижимого имущества без несоразмерного ущерба его назначению, он уже не будет считаться недвижимым [3, с. 57].

Учитывая указанные недостатки закрепленных в законе критериев отнесения имущества к недвижимому, в правовой доктрине предлагается невозможность перемещения объекта связывать не с физической такой невозможностью, а с возможностью его перехода из сферы владения одного участника гражданского оборота в сферу владения другого участника [4]. По мнению некоторых исследователей одним из критериев деления имущества на движимое и недвижимое должна являться несоразмерность ущерба, причиняемого назначению имущества или его собственнику, но такой ущерб должен быть причинен не при простом перемещении, а при изъятии имущества из привычной среды эксплуатации и использования [5].

Другие авторы действительный смысл легального определения недвижимого имущества предлагают видеть в том, что недвижимостью закон признает все те объекты, физические характеристики которых предполагают их

неизменное нахождение именно на том земельном участке, где эти объекты размещены природой или человеком. В отличие от формулы п. 1 ст. 130 ГК РФ это определение базируется не на исследовании, возможно ли пространственное перемещение какого-то объекта, а на выяснении, будет ли для него такое перемещение событием чрезвычайным или же вполне ординарным [6, с. 305].

Кроме критериев разграничения движимых и недвижимых вещей, закрепленных п. 1 ст. 130 ГК РФ, в литературе предлагаются иные, дополнительные признаки недвижимости: значительная стоимость объектов [7, с. 146], общественная и экономическая важность [8, с. 239; 9, с. 135], значительная затрата труда и денежных средств необходимых для перемещения объектов [10, с. 11] и иные.

Существование подобных различных, порой противоречивых теоретических высказываний относительно легальных критериев недвижимости обусловлено тем, что учеными по сути исследуются критерии для определения самостоятельности объектов, сущность которых по факту направлена на установление связи с другим самостоятельным объектом, без которого последний не может существовать, использоваться по назначению.

Так, используемый законодателем критерий определения недвижимых вещей – прочная связь объектов с землей (т.е. связь, которая не дает возможности переместить вещь, не причинив ей ущерба, несоразмерного ее назначению), на самом деле не только не подтверждает самостоятельность таких объектов как недвижимых вещей, а наоборот такую самостоятельность исключает.

Действующее законодательство определяет в качестве неделимой вещи, которая выступает в обороте как единый объект вещных прав, и такую вещь, которая может иметь составные части, но ее раздел в натуре невозможен, поскольку может привести к разрушению вещи, ее повреждению или изменению назначения и (п. 1 ст. 133 ГК РФ). Правовые последствия признания вещи неделимой законодатель не устанавливает, однако в судебной практике отмечается, что «признание вещи неделимой влечет за собой определенные правовые последствия – часть ее не может быть предметом самостоятельных гражданских прав» [11].

По своей материальной и экономической природе земельный участок и находящиеся на нем здания, сооружения и иные неотделимые объекты являются единым объектом [12]. Однако в соответствии с нормами гражданского законодательства в правовом смысле такие объекты подпадают под разные правовые режимы. В целях гарантирования права собственности собственники земельных участков должны иметь право собственности на здания, сооружения, построенные на земельном участке, если иное не установлено договором или законом (например, на основании иного вещного права). Это возможно только при наделении правовым статусом недвижимости только тех объектов, которые имеют самостоятельное значение (могут существовать самостоятельно) – в данном случае земельных участков, с одновременным учетом иных объектов, которые могут использоваться по

назначению только при наличии связи с таким земельным участком как его улучшений.

Анализ зарубежного законодательства относительно правовой связи земельных участков и прочно связанных с ним объектов дает основания для вывода об их разноплановости. По характеру указанных связей можно выделить два основных концептуальных подхода к правовому режиму объектов недвижимости.

Согласно первому из них, земельный участок и расположенные на нем объекты (здание, сооружение) рассматриваются как самостоятельные объекты. Подобная концепция предполагает отсутствие какой-либо связи здания или сооружения с земельным участком. Такой подход характерен для правопорядков, где земельный участок не является объектом гражданских прав, право собственности на землю признается только за государством (Республика Узбекистан, Китайская Народная Республика, отдельные азиатские страны, арабские монархии Персидского залива).

Второй концептуальный подход основывается на концепции единого объекта недвижимости. Так, например, объектом сделок по законодательству США являются только земельные участки, а расположенные на них здания (сооружения) рассматриваются как принадлежности [13]. Соответственно при отчуждении земельного участка новый владелец автоматически становится владельцем всех расположенных на участке объектов недвижимости, иных природных ресурсов, включая недра, и тому подобное. Аналогичный подход воспринят и правовой системой Великобритании, в которой, правда, основным объектом сделок выступает здание, а земельный участок рассматривается как его принадлежность [14].

Земельный участок как единый объект недвижимости рассматривается и законодательством Федеративной Республики Германия, Республики Италии, Республики Польша, Республики Эстония, Республики Хорватии, Королевства Нидерландов, Швейцарской Конфедерации и др.

В России в настоящее время сложился режим оборота недвижимости, в котором одновременно и здание (сооружение), и земельный участок объявляются самостоятельными недвижимыми вещами, при этом действует принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами (п. 5 ст. 1 Земельного кодекса РФ).

Принцип единства юридической судьбы земельного участка и объектов недвижимости, которые на ней расположены, можно вывести и из содержания норм гражданского законодательства, Федерального Закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Закрепление принципа единства юридической судьбы земельного участка и объектов недвижимости, которые на ней расположены, отображает общую тенденцию законодательного закрепления правового режима недвижимости за земельным участком и всем тем, что является ее составной частью. Основа такого подхода была заложена еще в Программе социально-экономического

развития РФ на среднесрочную перспективу (2002–2004 гг.) [15], согласно которой предлагался переход к концепции единого объекта недвижимости через определение земельного участка как базового элемента недвижимости, а любых его строительных изменений – как улучшений земельного участка. В то же время считаем, что для формирования единого объекта недвижимости необходимо объединить не юридические судьбы разных объектов, не унифицировать вещные права на них, а объединить сами объекты (земельный участок и расположенные на нем здания или сооружения) в единый объект недвижимости – земельный участок.

Следует отметить, что принципиальных препятствий для введения в законодательство недвижимости как единого объекта не существует. Единство объекта недвижимости обуславливается вещно-правовым единством земельного участка и его составных частей в виде зданий, сооружений и иных строений, в результате которого земельный участок и его составные части обретают единый правовой режим недвижимой вещи, на них распространяется единое вещное право. Законы формальной логики диктуют необходимость исходить из того, что только земельный участок является самостоятельным объектом. Созданные на земельном участке объекты в силу своих естественных признаков не должны признаваться самостоятельными объектами недвижимости. Они должны рассматриваться как улучшения земельного участка, определяющие его качественные характеристики – составные части недвижимости.

Способствует пониманию недвижимости как единого объекта и текстуальный анализ положений ст. 130 ГК РФ в соответствии с которыми законодатель к недвижимым вещам относит земельные участки и все, что неразрывно связано с ними, употребляя союз «и» как соединение данных понятий, а не как их противопоставление [16].

К пониманию недвижимости как единого объекта постепенно приходит и судебная практика. Начиная с 90-х годов и по настоящее время, суды отмечают, что если объекты находятся внутри границ земельного участка, предназначены исключительно для обслуживания интересов собственника земельного участка, т.е. не имеют самостоятельного хозяйственного назначения, отличного от назначения самого земельного участка, то они являются неотъемлемой частью земельного участка и принадлежат собственнику данного земельного участка [17;18].

Действительно с экономической точки зрения, соединение и использование таких объектов по единому назначению также создают некую новую хозяйственную единицу (единицу недвижимости [19, с. 48]), представляющую собой определенное нераздельное благо, дополнительная экономическая ценность которого была бы значительно уменьшена либо утрачена вовсе вследствие разъединения первоначальных объектов [20].

Таким образом, правовой статус объектов недвижимости должен конструироваться с учетом их физических и экономических свойств, при этом учитывая специфику улучшений таких объектов и их включения в гражданский оборот как составной части объекта недвижимости.

С учетом изложенного, можем сделать концептуальный вывод, что интегрирующее основание существования системы объектов гражданско-правовых отношений в сфере недвижимости следует рассматривать с позиции концепции единого объекта недвижимости. Это позволяет избежать существующего на сегодня бессистемного выделения законодателем совокупности объектов гражданских правоотношений в сфере недвижимости на основании различных качественных характеристик, нарушая принцип единого интегрирующего основания.

При этом, под недвижимой вещью, как самостоятельным объектом отношений в сфере недвижимости (объектом недвижимости) следует понимать земельный участок без улучшений и с улучшениями, которые с ним неразрывно связаны и утрачивают свое назначение и индивидуальные характеристики при отделении их от земельного участка.

Единство объекта недвижимости обуславливается вещно-правовым единством земельного участка и его составных частей в виде зданий, сооружений и иных строений, в результате которого земельный участок и его составные части обретают единый правовой режим недвижимой вещи, на них распространяется единое вещное право. Объекты, являющиеся элементами системы объектов гражданско-правовых отношений в сфере недвижимости обладают общими характеристиками, свойственными им в силу специфики их физической (материальной) природы, экономической ценности и социальной значимости и, как следствие, общим правовым режимом.

Литература:

1. Ельяшевич В.Б. *Избранные труды о юридических лицах, объектах гражданских правоотношений и организации их оборота.* Т. II. М., 2007.

2. *Гражданское право. Часть первая: учебник для вузов / отв. ред.: В.П. Мозолин, А.И. Масляев.* М.: Юристъ, 2007.

3. Черных А.В. *Залог недвижимости в российском праве.* Москва, 1995.

4. Егоров Н.Д. *Проблемы разграничения движимых и недвижимых вещей в гражданском праве // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 7/2012.* – С. 4-30.

5. Кузьмина И.Д. *Правовой режим зданий и сооружений как объектов недвижимости: дис. ... докт. юрид. наук: 12.00.03.* М., 2005.

6. *Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть первая (постатейный) / под ред. Н.Д. Егорова, А.П. Сергеева.* М., 2005.

7. *Гражданское право. Учебник для вузов. Часть первая / под ред. Т.Н. Илларионовой, Б.М. Гонгалло, В.А. Плетнева.* М.: Норма, Инфра-М, 1998.

8. Шершеневич Г.Ф. *Учебник русского гражданского права.* Т. 1. М.: Статут, 2005.

9. *Гражданское право. Часть первая: Учебник / Под ред. А.Г. Калпина, А.И. Масляева.* 2-е изд., перераб. и доп. М.: Юристъ, 2002.

10. Щеголева А.В. *Правовой режим недвижимости как объекта гражданских прав: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03.* Волгоград, 2006.

11. Постановление Президиума ВАС РФ от 5 апреля 2005 г. № 15318/04 // <http://www.resheniya-sudov.ru/2005-2006/249172/>

12. Семенова Е.Г. Недвижимость как правовая категория: опыт интервального анализа // *Общество и право*. – 2016. – №4 (58). – С. 215-221.

13. Ramsey. *Condominium: The New Look in Co-ops 3*. Pamphlet published by Chicago Title & Trust Co. 1961.

14. Land Registration Act, 2002 // <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2002/9/contents>

15. О программе социально-экономического развития Российской Федерации на среднесрочную перспективу (2002-2004 гг.). Распоряжение Правительства РФ от 10 июля 2001 г. № 910-р. // СПС «Консультант Плюс».

16. Бевзенко Р.С. Земельный участок с постройками на нем (часть первая) // *Вестник гражданского права*. – 2017. – №1. – С. 9-36.

17. Постановление Президиума ВАС РФ от 26 октября 1999 г. № 3655/99 // <http://ppt.ru/newstext.phtml?id=22499>

18. Постановление Президиума ВАС РФ от 17 января 2012 г. № 4777/08 // http://www.arbitr.ru/bras.net/f.aspx?id_casedoc=1_1_710b9c6d-53b8-4262-8717-55da75e80a33

19. Олейник Л.В. Земельный участок и находящиеся на нем здания и сооружения как единый объект недвижимости // *Вестник Волгоградской академии МВД России*. Выпуск 4 (23). 2012.

20. Псел О.П. Правовые проблемы реализации принципа единой судьбы земельного участка и расположенного на нем строения при их наследовании // *Право и политика*. – 2008. – № 1. – С. 208–211.

Literature:

1. Elyashevich V.B. *Selected works on legal entities, objects of civil legal relations and the organization of their turnover*. Т. II. М., 2007.

2. *Civil law. Part one: textbook for universities / otv. Ed. : V.P. Mozolin, A.I. Maslyaev*. М. : Lawyer, 2007.

3. Chernykh A.V. *Pledge of real estate in the Russian law*. Moscow, 1995.

4. Egorov N.D. *Problems of delimitation of movable and immovable things in civil law* // *Vestnik of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation* No. 7/2012. - P. 4-30.

5. Kuzmina I.D. *Legal regime of buildings and structures as real estate: dis. ... Doct. jurid. Sciences: 12.00.03*. М., 2005.

6. *Commentary on the Civil Code of the Russian Federation. Part one (article-by-article) / ed. N.D. Egorova, A.P. Sergeeva*. М., 2005.

7. *Civil law. Textbook for high schools. Part One / Ed. T.N. Illarionova, B.M. Gongalo, V.A. Pletneva*. М. : Norma, Infra-M, 1998.

8. Shershenevich G.F. *Textbook of Russian civil law*. Т. 1. М. : Statute, 2005.

9. *Civil law. Part One: Textbook / Ed. A.G. Kalpin, A.I. Maslyaeva*. 2 nd ed., Revised. and additional. М. : Lawyer, 2002.

10. Schegoleva A.V. *Legal regime of real estate as an object of civil rights: the author's abstract. dis. ... cand. jurid. Sciences: 12.00.03*. Volgograd, 2006.

11. Decree of the Presidium of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation of April 5, 2005 No. 15318/04 // <http://www.resheniya-sudov.ru/2005-2006/249172/>

12. Semenova EG *Real Estate as a Legal Category: The Experience of Interval Analysis // Society and Law*. - 2016. - No. 4 (58). - P. 215-221.13.

Ramsey. *Condominium: The New Look in Co-ops 3*. Pamphlet published by Chicago Title & Trust Co. 1961.14. Land Registration Act, 2002 // <https://www.legislation.gov.uk/ukpga/2002/9/contents>

15. About the program of social and economic development of the Russian Federation for the medium-term prospect (2002-2004). Order of the Government of the Russian Federation of July 10, 2001 No. 910-r. // ATP "Consultant Plus".

16. Bevzenko R.S. *Land with buildings on it (part one) // Herald of civil law*. - 2017. - №1. - P. 9-36.

17. Decree of the Presidium of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation of October 26, 1999 No. 3655/99 // <http://ppt.ru/newstext.phtml?id=22499>

18. Decree of the Presidium of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation of January 17, 2012 No. 4777/08 // http://www.arbitr.ru/bras.net/f.aspx?id_casedoc=1_1_710b9c6d-53b8-4262-8717-55da75e80a33

19. Oleinik L.V. *Land and buildings and structures on it as a single real estate object // Bulletin of the Volgograd Academy of the Ministry of Internal Affairs of Russia*. Issue 4 (23). 2012.

20. Psel O.P. *Legal problems of the implementation of the principle of a single fate of a land plot and the structure located on it when inheriting them // Right and Politics*. - 2008. - No. 1. - P. 208-211.