

УДК 347.2

Стародумова Светлана Юрьевна

кандидат юридических наук, доцент,
доцент кафедры гражданско-правовых дисциплин
Российского государственного социального университета
clear06@mail.ru

Svetlana Yu. Starodumova

candidate of legal Sciences, associate Professor,
associate Professor of the Department of civil law disciplines
of the Russian state social University
clear06@mail.ru

Земельный участок среди разновидностей недвижимых вещей

A plot of land among all types of immovable things

***Аннотация.** В статье рассматриваются признаки недвижимых вещей, особенно земельного участка, как особой разновидности недвижимой вещи. Проанализирована судебная практика, позволяющая выделить различные объекты недвижимости и соотнести их друг с другом. В процессе исследования использовались общенаучные и частноправовые методы познания: историко-правовой, формально-юридический, сравнительно-правовой и др. Выявлены пробелы в земельном и гражданском законодательстве относительно неполноты дефиниций и отсутствия четко закрепленных признаков недвижимых вещей. Отражены последние изменения законодательства характеризующие юридический признак любого недвижимого имущества. На основе выделенных признаков недвижимость разделена на группы и сформулировано понятие земельного участка как особой разновидности недвижимости, без которой невозможно существование и деление вещей на движимые и недвижимые.*

***Ключевые слова:** недвижимая вещь, недвижимость, земельный участок, искусственный земельный участок, оборотоспособность, участки недр.*

***Abstract.** The article deals with the characteristics of real things, especially the ground area, as a special kind of immovable thing. The article analyses the judicial practice in order to distinguish the various properties and relate them to each other. In the process of the study were used General scientific and private methods of cognition: historical-legal, formal-legal, comparative-legal, etc. Identified gaps in the land and civil legislation regarding the incompleteness of definitions and the lack of clearly established characteristics of real things. Reflects recent changes in the legislation describing the legal basis of any real property. On the basis of the allocated signs the types of property divided into groups and formulated the concept of land as a special kind of property, without which the existence and division of things on movable and immovable.*

Keywords: real thing, real estate, the ground area, artificial the ground area, turnover capacity, subsoil.

В юридической науке особое место занимает классификация вещей на движимые и недвижимые, т.к. государство то отказывалось от такого деления, то возвращалось к нему. Вместе с тем, до сих пор нет четких признаков недвижимых вещей выделяющих их среди других объектов гражданского оборота, отсутствует и доктринальное понятие недвижимости. Кроме того, законодатель использует взаимозаменяемые дефиниции: движимая вещь, недвижимое имущество, недвижимость среди которых тождественными понятиями следует воспринимать только понятия «недвижимая вещь» и «недвижимость», в связи с тем, что к имуществу могут быть отнесены и имущественные права.

Согласно ст. 130 ГК РФ к недвижимым объектам законодатель относит земельные участки, участки недр, здания, сооружения, части зданий и сооружений, жилые и нежилые помещения объекты незавершённого строительства и другие объекты, прочно связанные с землёй, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. Вместе с тем современные технологии позволяют переносить здания и сооружения, а перечень недвижимых вещей включает вещи, не имеющие неразрывной связи с земельным участком.

Стоит отметить, что законодатель относит понятие недвижимой вещи к объектам вещного права, соответственно, на недвижимость распространяются признаки, характеризующие данный объект вещного права, а именно: физический признак; экономический признак; юридический признак.

Физический признак представляет собой возможность реального существования вещи, например, земельного участка в качестве объекта прав (в определенных границах, установленной площади и т.п.). Экономический признак характеризует целесообразность присвоения данной вещи: если вещь не имеет ценности, то её присваивание нецелесообразно. Также недвижимое имущество в системе экономических отношений выполняет функции: средства производства; предмета потребления; средства накопления [5, с. 7]. Юридический признак характеризуется наличием у данного объекта законного статуса (регистрационной записи в соответствующем реестре), закреплённого за ним в порядке, предусмотренном законом. В отношении данного признака в науке ведется спор о зависимости его существования от государственной регистрации прав на него или нет [11; 8; 10, с. 63]. В настоящее время сведения об объектах недвижимого имущества содержатся в двух информационных системах: Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП), который ведется в соответствии с Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и утрачивает силу с 1 января 2020 года, и

Государственном кадастре недвижимости (ГКН), который ведется в соответствии с Федеральным законом РФ от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (с 1 января 2017 года называется «О кадастровой деятельности»). Вышеперечисленные признаки являются универсальными и подходят для определения всех вещей, являющихся объектами вещных прав [12, с. 216–218].

Можно выделить и иные признаки недвижимости: по природе их происхождения; по свойствам объектов недвижимости; по оборотоспособности. По природе происхождения объекты недвижимости подразделяют на следующие группы: природные (земельные участки, участки недр) ч.1 ст.130 ГК РФ; рукотворные (здания, сооружения). Свободные в обороте (ч. 1 ст. 129 ГК РФ) и ограниченно оборотоспособные объекты недвижимости, т.е. нахождение в обороте допускается по специальному разрешению (ч. 2 ст. 129 ГК РФ). Свободные в обороте – объекты недвижимости, на которые законодателем не наложено ограничение оборотоспособности. С точки зрения судебной практики относительно правового режима недвижимости (ст. 27 ЗК РФ) имеется список объектов, в частности земельных участков, на которые законодатель наложил ограничения оборотоспособности и даже изъял из оборота.

Согласно положениям Гражданского кодекса РФ конкретизированы два признака недвижимого имущества: закрепление объекта в перечне объектов, признаваемых недвижимостью согласно действующему законодательству и прочная связь с землей, когда перемещение объекта без причинения несоразмерного ущерба его назначению невозможно.

Выделенные признаки условны, т.к., во-первых, имущество существует в своем физическом состоянии уже до регистрации в соответствии с требованиями закона Федерального закона от 13 июля 2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (в ред. от 3.07.2016 г.). Во-вторых, концепции наличия «прочной связи» с землей носят субъективный характер, так как прочная связь с землей понятие относительное. Так О.В. Макаров считает, что категория прочной связи, в частности, признак несоизмеримости ущерба назначению объекта при его перемещении с землей, вообще требует исключения [6, с. 11–12]. Данная позиция находит отражение и в зарубежной практике, например, во многих странах установлен принцип конкретного назначения объекта: автомобиль, находящийся в состоянии неспособности передвижения признается недвижимым объектом в США и может быть зарегистрирован как такой объект, соответственно если лицо будет использовать его как передвижное средство, то его право пользования будет ограничено.

Следует также отметить и отсутствие в законодательстве понятия «несоразмерный ущерб» назначению недвижимого объекта. Судебные инстанции, зачастую, под таким ущербом понимают невозможность после перемещения дальнейшего использования объекта по целевому назначению,

в том числе значительное ухудшение технического состояния этого объекта, либо снижение материальной или художественной ценности объекта и т.п.

Казалось бы, с единственными естественно природными недвижимыми объектами – земельными участками и участками недр – не должно быть проблем при определении их в качестве недвижимости. Вместе с тем земельный участок является неотъемлемой частью недр, а недра являются частью земной коры располагаемой ниже почвенного слоя, а при его отсутствии – ниже земной поверхности и дна водоемов и водотоков, простирающейся до глубин, доступных для геологического изучения и освоения. Самостоятельность данного объекта недвижимости и по сей день остается под вопросом, т.к. с формальной точки участки недр являются самостоятельным объектом недвижимого имущества, с практической – участок недр имеет непосредственную зависимость от земельного участка т.к. использование недр без обременения прав собственников земельного участка физически невозможно. Кроме того, действующее законодательство не позволяет определить, где конкретно проходит граница двух формально независимых объектов – земельного участка и участка недр. Так М.А Дмитриев справедливо отмечает, что участок недр не может быть индивидуализирован как самостоятельный объект недвижимого имущества и как объект в принципе [1, с. 18].

В настоящее время под земельным участком понимается недвижимая вещь, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. Таким образом, законодатель уточняет такой признак земельного участка как характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи, в которые, несомненно, входят физические признаки недвижимости, природные, антропогенные и юридические признаки.

К природным признакам земельного участка ученые относят, конкретизируя природные объекты перечисленные в ГК РФ, почвенный слой земли, древесно-кустарниковую и лесную растительность, обособленные водные объекты [2, с. 81–82]. Установить те или иные природные характеристики можно по категории земель согласно ЗК РФ на которой расположен земельный участок.

Вместе с тем в Земельном кодексе РФ при определении земельного участка содержится фраза о существующих правах на землю установленных именно ЗК РФ. С учетом положений гражданского законодательства, Концепции развития гражданского законодательства РФ основные разновидности вещных прав на земельные участки и их регулирование предусматриваются именно Гражданским кодексом РФ, что заведомо ограничивает применение понятия земельного участка к вещным правам, которые предусмотрены или будут предусмотрены в ГК РФ, но не упомянуты в ЗК РФ.

Следует констатировать, что земельный участок является сложной, зачастую составной вещью, которая в зависимости от категории земли имеет не только природные характеристики, но и антропогенные, искусственно созданные. Так неотъемлемой составной (движимой) частью земельного участка согласно позициям судов могут являться: поля, имеющие покрытие (пример, футбольное поле), ограждение участка, мелиоративные системы и т.п. Ряд авторов относят к рукотворным признакам наличие на земельном участке объектов недвижимости позволяющих классифицировать его как сложную (единый объект) или составную недвижимую вещь.

Кроме того земельный кодекс содержит указание на условный подвид земельного участка – искусственный земельный участок – появившийся в 2011 г. в связи с принятием одноименного закона и имеющий двойственную природу, т.к. с одной стороны он выступает рукотворным объектом, с другой – приобретает правовой режим естественно-природного земельного участка. Так под искусственным земельным участком понимается сооружение, создаваемое на водном объекте или его части, находящемся в федеральной собственности, путем намыва или отсыпки грунта либо использования иных технологий и признаваемое после ввода его в эксплуатацию также земельным участком [13].

В градостроительном законодательстве, к недвижимости отнесены такие рукотворные (антропогенные) объекты как «объекты капитального строительства», т.е. здания, строения, сооружения и объекты, строительство которых еще не завершено (п. 10 ст. 1 ГрК РФ) в отношении которых авторы отмечают, что они также имеют различный правовой режим [7; 2]. Например, нежилые помещения внутри зданий, отнесены к недвижимости Законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» согласно положению ГК РФ о возможности отнесения объектов к недвижимости не предусмотренных Кодексом на основании федерального закона [4, с. 13–17]. Также следует отметить, что судебная практика неоднозначна по вопросу тождественности понятий «объект капитального строительства» и «объект недвижимости», т.к. с одной стороны «объект капитального строительства» является специальным понятием градостроительного законодательства, поэтому им нельзя подменять правовую категорию «объект недвижимого имущества», имеющую иные отраслевую принадлежность, объем и содержание (Постановление Президиума ВАС РФ от 24.09.2013 г. № 1160/13 по делу № А76-1598/2012), с другой неправильное несистемное толкование норм федеральных законов не исключает тождественность данных категорий (Постановление Верховного Суда РФ от 03.12.2008 г. № 9-Г08-19). Особняком стоит вопрос об апартаментах внутри зданий, как разновидности недвижимого имущества [15, с. 36-39; 14, с. 128–139; 16, с. 13–16].

Согласно новой редакции ГрК РФ особое значение для индивидуализации объектов недвижимости (в частности земельного участка) приобретает проект межевания территории, который разрабатывается в целях

определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков. По новым правилам, исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории осуществляется образование земельных участков: из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории, из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства, либо для ведения дачного хозяйства иным юридическим лицам, в границах территории, в отношении которой в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности заключен договор о ее развитии, в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами, для размещения линейных объектов федерального, регионального или местного значения [9, с. 74].

Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О государственной регистрации недвижимости» дополняется новыми объектами недвижимости, подлежащими учету: машино-место и единый недвижимый комплекс.

Перечисленные объекты имеют физические характеристики, которые позволяют установить, во-первых, фактическую связь с землей, во-вторых, характеристики отличные от земли, и, в-третьих, невозможность их перемещения, без причинения несоразмерного ущерба назначению.

Кроме того, возникновение данных объектов как объектов права возможно только после осуществления строительной деятельности по созданию таких объектов. Ярким примером рукотворного объекта недвижимости выступает именно объект незавершенного строительства. Для признания его в качестве недвижимости необходимо наличие как минимум правоустанавливающих документов на сформированный земельный участок соответствующей категории и согласование (при необходимости) и утверждение документов (технический паспорт) на создаваемый объект недвижимости.

Таким образом, к недвижимым вещам относятся три основные группы объектов:

- 1) земельные участки, в том числе, искусственные земельные участки и участки недр;
- 2) объекты, прочно связанные с землей перемещение которых без причинения несоразмерного ущерба их назначению невозможно;
- 3) объекты, отнесенные законом к недвижимому имуществу, в том числе и движимые по своим конструктивным особенностям.

Определение недвижимости следует понимать через наличие у объекта, определенных обязательных признаков. Также можно сформулировать следующее понятие земельного участка как объекта недвижимости: часть земной поверхности, выступающая в качестве сложного составного объекта недвижимости, обладающего природными и (или) антропогенными характеристиками в установленном местоположении границ, обладающая

закрепленным в правоустанавливающих документах правовым режимом согласно категории земель.

Литература

1. *Димитриев М.А. К вопросу об участках недр как объектах гражданских прав // Российский судья. 2011. № 12. С. 18.*
2. *Колов А.Ю. Вещные права на земельный участок в России. Монография. – Томск: Пеленг, 2004. С. 81–82.*
3. *Коновалов Н.М., Писаренко В.К., Шиловская А.Л. Строительное и жилищное право. Учебное пособие. – М., 2010.*
4. *Ленковская Р.Р. Жилые и нежилые помещения как объекты гражданских прав // Правовые вопросы недвижимости. 2015. № 2. С. 13–17.*
5. *Липски С.А. Особенности государственного регулирования сделок с различными видами недвижимости // Нотариус. 2014. № 3. С. 7.*
6. *Макаров О.В. Недвижимость как объект гражданских правоотношений: сущность и характерные черты // Нотариус. – 2014. – № 5. – С. 11–12.*
7. *Писков И.П. К вопросу о понятии недвижимости в Российском праве / Проблемы развития частного права: Сборник статей к юбилею В.С. Ема /отв. ред. Е.А. Суханов, Н.В. Козлова. – М.: Статут, 2011. 559 с.*
8. *Ронгало Б.М. Понятие недвижимости // ЭЖ-Юрист. – 2001. – № 11.*
9. *Савенко Г.В. Правовой режим земельного участка: от идеальных конструкций к практике // Право и экономика. – 2014. – № 1. – С. 74.*
10. *Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте. – М.: ВолтерсКлувер, 2006.*
11. *Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. – М., 2008.*
12. *Смагин А.А., Орлова О.С. Особенности правового режима отдельных объектов недвижимости // Проблемы экономики и юридической практики. 2016. № 5. С. 216–218.*
13. *Тикк О.К. Проблемы правового статуса намывных территорий // Закон. 2007. № 1.*
14. *Шиловская А.Л. К вопросу об отнесении понятия «апартаменты» к жилым и нежилым помещениям // Актуальные проблемы российского законодательства. 2015. № 10. С. 128–139.*
15. *Шиловская А.Л. Правовой статус апартаментов // Правовые вопросы недвижимости. – 2015. – № 2. – С. 36-39.*
16. *Шиловская А.Л. Правовой статус апартаментов // Градостроительное право. 2016. № 1. С. 13–16.*

Literature

1. *Dimitriyev M. A. To a question of subsoil plots as objects of the civil rights//the Russian judge. 2011. No. 12. Page 18.*

2. A.YU's stakes. *The real rights for the land plot in Russia. Monograph.* – Tomsk: Bearing, 2004. Pp. 81-82.
3. Konovalov N. M., Pisarenko V. K., Shilovskaya A. L. *Construction and housing right. Manual.* – M., 2010.
4. Lenkovskaya R. R. *Inhabited and non-residential premises as objects of the civil rights//Legal questions of the real estate.* 2015. No. 2. Pp. 13-17.
5. Lipski S.A. *Features of state regulation of transactions with different types of the real estate//Notary.* 2014. No. 3. Page 7.
6. Makarov O. V. *Real estate as object of civil legal relationship: entity and characteristic features//Notary.* 2014. No. 5. Pp. 11-12.
7. I.P's Peskov. *To a question of a concept of the real estate of Russian law / Problems of development of private law: The collection of articles to anniversary V. S. Ema / omб. edition E. A. Sukhanov, N. V. Kozlova.* – M.: Statute, 2011. 559 pages.
8. Rongalo B. M. *Concept of the real estate//EZh-Yurist.* 2001. No. 11.
9. Savenko G. V. *Legal regime of the land plot: from ideal constructions to practice//the Right and economy.* 2014. No. 1. Page 74.
10. *Transactions with the real estate in a commercial turnover.* – M.: Volterskluver, 2006.
11. Sklovsky K. I. *Property in civil law.* – M., 2008.
12. Smagin A. A., Orlova O. S. *Features of a legal regime of separate real estate objects//Problems of economy and legal practice.* 2016. No. 5. Pp. 216-218.
13. Tikk O.K. *Problems of legal status of the alluvial territories//Law.* 2007. No. 1.
14. Shilovskaya A. L. *To a question of reference of the concept "apartments" to inhabited and non-residential premises//Urgent problems of the Russian legislation.* 2015. No. 10. Pp. 128-139.
15. Shilovskaya A. L. *Legal status of apartments//Legal questions of the real estate.* 2015. No. 2. Pp. 36-39.
16. Shilovskaya A. L. *Legal status of apartments//Town-planning right.* 2016. No. 1. Pp. 13-16.