

П. Н. Виноградов

преподаватель

*Академия труда и социальных отношений (г. Москва)*

## НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО: ИСТОРИЧЕСКОЕ И СОВРЕМЕННОЕ ПОНИМАНИЕ

Вопросы установления понятия недвижимого имущества и его признаков во все времена остро дискутировались в научных кругах. Такое положение объясняется, прежде всего, особой социальной значимостью недвижимого имущества. Определить содержание понятия недвижимого имущества, установить признаки, присущие данной категории, — первоочередные задачи, требующие должного исследования и теоретического осмысления при рассмотрении любого аспекта, посвященного изучению недвижимого имущества.

Категория недвижимого имущества на любом из этапов своего развития всегда противопоставляется категории движимого имущества. Указанное противопоставление является одной из основ гражданского оборота вещей. Разделение вещей на движимые и недвижимые большинством исследователей рассматривается в качестве важнейшего основания при их классификации.

Так, Н. Л. Дювернуа утверждал, что «во главе деления вещей по различию их свойств, важных для конструкции гражданских правоотношений, на отдельные категории наше законодательство, буквально следуя французскому образцу, ставит различие вещей (имуществ) движимых и недвижимых»<sup>1</sup>.

Аналогичной позиции придерживался и В. И. Синайский, полагавший, что «среди деления вещей, или имуществ, главное место занимает и ныне бесспорно деление их: а) на недвижимые и б) движимые»<sup>2</sup>.

В отечественном законодательстве понятие «недвижимое имущество» пережило свои этапы становления и развития.

Как отмечает Г. Ф. Шершеневич, «термин «недвижимое имущество» явился в нашем законодательстве довольно поздно и заменил собой прежние разнообразные выражения. Указ Петра I о единонаследии 1714 г. установил этот термин, сгладивший различие между вотчинами и поместьями»<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> Дювернуа Н. Л. Чтения по гражданскому праву. СПб.: Типография М. М. Стасюлевича, 1902. § 41.

<sup>2</sup> Синайский В. И. Русское гражданское право. Вып. 1: Общая часть. Вещное право. Авторское право. 2-е, изд. испр. и доп. Киев: Типо-литография «Прогресс», 1917. С. 69.

<sup>3</sup> Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права: В 2 т. М.: Статут, 2005. Т. 1. С. 98.

© Виноградов П. Н., 2008

Кроме того, подчеркивая особую значимость недвижимого имущества и недопустимость его наследования несколькими наследниками (ввиду причинения особого вреда интересам государственным, подданных и самих «фамилий»), Указ Петра I от 23 марта 1714 г. «О порядке наследования в движимых и недвижимых имуществах»<sup>4</sup> устанавливал, что по своему указу («через духовную») завещатель мог передать недвижимое имущество только одному из своих сыновей или дочери (если нет сына); движимое имущество могло быть распределено между детьми завещателя по его усмотрению. Также Указ запрещал продавать и закладывать недвижимое имущество для обеспечения стабильности его нахождения у данной «фамилии». Понятия недвижимого имущества в виде самостоятельной формулировки с установлением определенных признаков, присущих данной категории имуществ, в Указе не содержалось. Согласно же ч. 1 Указа, к недвижимым вещам относились родовые, выслуженные и купленные вотчины и поместья, дворы и лавки. Таким образом, понятию «недвижимое имущество» придается достаточно широкое толкование, а сам термин используется, скорее, для объединения в одну категорию вотчинного и поместного землевладения, нежели для выделения категории «недвижимое имущество» среди вещей и ее противопоставления категории «движимое имущество». В то же время все перечисленные в Указе недвижимые вещи представляют собой не что иное, как земельные участки с расположенными на них зданиями, сооружениями, строениями и прочими «принадлежностями».

Несмотря на то, что Указ Петра I был отменен 17 марта 1731 г. Указом императрицы Анны Иоанновны и восстановлен прежний порядок наследования, однако вместе с его отменой повелевалось: «впредь с сего нашего указа как поместья, так и вотчины именовать равно одно недвижимое имение, вотчина»<sup>5</sup>.

При существовавшей в рассматриваемый период времени зависимости между частным землевладением и государственной службой<sup>6</sup> сближение между поместьями и вотчинами послужило, на наш взгляд, первой предпосылкой появления частного права собственности на землю (земельный участок). Кроме того, как видно из данных указов, земля (земельный участок) становится главным объектом введенной ими категории «недвижимое имущество».

<sup>4</sup> Российское законодательство X—XX вв.: В 9 т. Т. 4: Законодательство периода становления абсолютизма / Отв. ред. А. Г. Маньков. М.: Юрид. лит., 1986. С. 295—300.

<sup>5</sup> *Неволин К. А.* История российских гражданских законов: Ч. 2. Книга вторая об имуществах. М.: Статут, 2006. § 309.

<sup>6</sup> Как поместье, так и вотчина (две возможные формы частного землевладения в России этого времени) могли быть отобраны за неисполнение государственной службы. Такой порядок просуществовал до 18 февраля 1762 г., когда Петром III был издан Манифест «О даровании вольности и свободы всему российскому дворянству», отменивший обязанность несения государственной службы правящим дворянским сословием.

Часть 1 тома X Свода законов Российской империи<sup>7</sup> (изданного еще в 1832 г. собственной Его Императорского Величества Канцелярией; далее — Свод) во главу деления вещей поставила деление вещей на недвижимые и движимые (ст. 383). В то же время в Своде отсутствовали легальные определения обеих категорий, а их содержание раскрывалось через установление примерного перечня имуществ, входящих в их состав. При этом центральным объектом недвижимости была, безусловно, земля. Как отмечает В. В. Чубаров, значение земельного участка как вещи, объединяющей вокруг себя иную недвижимость, заметно и при чтении комментария профессора В. Б. Ельяшевича к ст. 384 Свода, а также соответствующей судебной практики<sup>8</sup>. Так, ст. 384 Свода к недвижимым имуществам относил:

земли и всякие угодья;

дома (под которыми понимались земельные участки со строениями, предназначенными для проживания) и пустые дворовые места (земельные участки под постройку домов);

заводы и фабрики (под ними подразумевались земельные участки со строениями, предназначенными для целей горнозаводской и обрабатывающей промышленности);

лавки (рассматриваемые как торговые помещения с находящейся под ними землей);

строения (под которыми понимались различного рода подземные и наземные сооружения, находящиеся в непосредственной связи с землей и составляющие ее принадлежность; в случае прекращения такой связи, когда строение при его сносе превращается в строительный материал, оно перестает быть недвижимостью);

железные дороги (и в этом случае, отмечает В. В. Чубаров, согласно мнению В. Б. Ельяшевича, ст. 384 Свода говорит о земельном участке (полосе отчуждения), с расположенными на нем железнодорожными сооружениями)<sup>9</sup>.

Как видно, развитие российского дореволюционного законодательства и научной мысли в отношении недвижимого имущества происходило на основе представлений о земле как главном объекте недвижимости. В частности, Свод законов гражданских содержал нормы, регулировавшие связь земельного участка как главной вещи с его принадлежностями. Так, в соответствии со ст. 386 Свода к принадлежностям населенных земель относились находившиеся на них церковные и другие строения, дворы, мельницы, мосты, перевозы, плотины и гати. Ст. 387 Свода к принадлежностям населенных и ненаселенных земель относил находившиеся на них реки, озера, пруды, болота, дороги, источники и другие подобные места; всё, обретавшееся на поверхности

---

<sup>7</sup> См.: Саатчиан А. Л. Свод законов гражданских. СПб.: Законоведение, 1911.

<sup>8</sup> См.: Чубаров В. В. Проблемы правового регулирования недвижимости. М.: Статут, 2006. С. 12.

<sup>9</sup> См.: Там же. С. 12—13.

земли, и всё, залегавшее в ее недрах — металлы, минералы и другие ископаемые.

По мнению В. В. Чубарова, «представление о соотношении главной вещи и принадлежности в дореволюционном гражданском праве во многом совпадало с пониманием этой связи в рамках ныне действующей ст. 135 ГК РФ. Главной считалась вещь, имеющая значение в обороте сама по себе, независимо от других вещей, тогда как принадлежностью — вещь, которая выполняет экономическое значение главной»<sup>10</sup>.

Наибольшее значение концепция «главной вещи и вещи принадлежности» на практике приобретает ввиду действующего общего правила: вещь-принадлежность следует судьбе главной вещи. Таким образом, определение юридической судьбы главной вещи ее собственником влечет за собой безусловное изменение судьбы и принадлежности. При этом собственник не лишается в правах определения судьбы принадлежности. Однако такое определение никоим образом не могло повлиять на юридическую судьбу главной вещи. Кроме того, указанная концепция перенималась некоторыми классиками российской цивилистики (В. Б. Ельяшевич, В. И. Синайский) при определении понятия недвижимого имущества, а особенно при раскрытии его основного признака — связи с землей.

В целом классиками российской цивилистики под недвижимостью понималась земля, составляющая территорию государства, часть земной поверхности и всё, что прочно с нею связано.

Так, Д. И. Мейер писал, что «разделение имуществ на недвижимые и движимые, принимаемое законодательством, соответствует природе вещей... Имущества недвижимые составляют земли и строения, возведенные на земле... Поземельные участки, принадлежащие по праву собственности частным лицам, в то же время составляют части государственной территории». Практическое значение деления имущества на движимое и недвижимое, по мнению Д. И. Мейера, проявляется в большой ограниченности господства над недвижимым имуществом и большей прочности укрепления прав на это имущество сравнительно с имуществом движимым<sup>11</sup>.

К. П. Победоносцев утверждал, что недвижимые по природе вещи суть те, которые состоят в органической или механической связи с землей, так что, теряя эту связь, теряют и свое первоначальное значение. По его мнению, недвижимость отличается от движимых вещей своей прочностью, постоянным месторасположением и требует совершения определенных формальностей при ее отчуждении<sup>12</sup>. Более того, рассуждая о делении вещей на движимые и недвижимые, классик

<sup>10</sup> Чубаров В. В. Указ. соч. С. 16.

<sup>11</sup> См.: Мейер Д. И. Русское гражданское прав: В 2 ч. М.: Статут, 2003. Ч. 1. С. 161—164.

<sup>12</sup> См.: Победоносцев К. П. Курс гражданского права: В 3 ч. Ч. 1: Вотчинные права. М.: Статут, 2002. С. 8.

русской цивилистики утверждал, что «мы не встречаем в законодательстве общего начала, по коему следовало бы судить о принадлежности имущества к тому или иному разряду: их относит к тому или другому разряду непосредственно буква закона, исчисляя самые виды»<sup>13</sup>.

Л. А. Кассо полагал, что «недвижимое имущество, в противоположность движимому, определяется как вещь, не подлежащая перенесению с одного места на другое. Недвижимостью является, таким образом, прежде всего земля и, кроме того, всё, что с нею постоянно или неразрывно связано»<sup>14</sup>. Также профессор к недвижимым вещам относил все права, устанавливаемые на недвижимость (как вещные, так и обязательственные).

Г. Ф. Шершеневич отмечал, что под недвижимостью понимается часть земной поверхности и всё, что с нею связано настолько прочно, что связь не может быть порвана без нарушения вида и цели вещи. Он также указывал, что недвижимостью признаются только те здания, фундамент которых укреплен в землю; те строения, которые лишь поставлены на землю, должны считаться движимыми, несмотря на то, что закон относит любые строения к недвижимости<sup>15</sup>.

Потрясающая российское государство Октябрьская революция 1917 г. одним из своих основных лозунгов провозгласила: «Земля — крестьянам!». Неслучайно, ставший вторым после Декрета о мире, принятый 26 октября 1917 г. Декрет ВЦИК о земле объявил землю, ее недра, леса, воды общенародной собственностью. Все земли, принадлежавшие помещикам, царскому семейству, монастырям, должны были быть переданы в распоряжение Советов крестьянских депутатов для дальнейшего распределения между крестьянами. В то же время Декретом ВЦИК от 14 декабря 1917 г. «О запрещении сделок с недвижимостью» был установлен запрет на совершение любых гражданско-правовых сделок с землей, что, в свою очередь, фактически означало исключение недвижимых вещей из гражданского оборота.

Принятый в 1922 г. Гражданский кодекс РСФСР окончательно юридически упразднил разделение имущества на движимые и недвижимые в советском законодательстве, характерное для большинства развитых стран. Так, примечание к ст. 21 ГК РСФСР провозглашало: «С отменной частной собственности на землю деление имущества на движимые и недвижимые упразднено».

Как полагают некоторые исследователи, произведенное советским законодателем упразднение носило лишь формальный характер, было осуществлено «на бумаге». В частности, О. Ю. Скворцов утверждает: «Дифференциация вещей на движимые и недвижимые объективно предопределяется естественным характером самих вещей... Поэтому

---

<sup>13</sup> Победоносцев К. П. Указ. соч. § 9.

<sup>14</sup> Кассо Л. А. Русское поземельное право. М.: Государственная типография, 1906. С. 1.

<sup>15</sup> Шершеневич Г. Ф. Указ. соч. С. 96.

законодатель, находясь в объективной зависимости от необходимости оценки естественных свойств недвижимых вещей, даже при легальном отсутствии частной собственности на землю как основы недвижимости, не мог установить одинаковый правовой режим для различных видов недвижимого и движимого имущества»<sup>16</sup>. Б. М. Гонгало отмечал, что «с равным успехом можно было отменить деление суток на день и ночь. Подразделение вещей на движимое и недвижимое основано на естественных свойствах объектов гражданских прав. Игнорировать его невозможно»<sup>17</sup>.

Принимая во внимание позиции указанных выше авторов, хотелось бы отметить более важную особенность, заложенную в примечании к ст. 21 ГК РСФСР. Так, упраздняя разделение имущества на движимые и недвижимые, советским законодательством была установлена причинно-следственная связь такого упразднения: «в связи с отменой частной собственности на землю». Однако более значимым является не признание исключительной государственной собственности на землю, а подчеркнутая направленность в рассмотрении земли как главного, доминирующего объекта недвижимости. Таким образом, признавая особый естественный (природный) характер земли, установленный еще римскими юристами, ГК РСФСР 1922 г. в основу произведенного упразднения понятия «недвижимость» заложил «отмену частной собственности на землю». И именно исключение земли из гражданского оборота в советском государстве позволяет говорить о действительном юридическом (легальном) упразднении деления имущества на движимые и недвижимые. Безусловно, следуя юридической судьбе главной вещи (земли, земельного участка), любой иной объект недвижимости (здание, сооружение, водоем и т.п.), рассматриваемый как принадлежность либо составная часть главной вещи, не мог быть вовлечен в гражданский оборот в качестве самостоятельного объекта. Тем самым на практике необходимость выделения понятия «недвижимое имущество» фактически пропадает.

В Гражданском кодексе РСФСР 1964 г. понятие «недвижимость» отсутствовало. Но, как отмечает Е. М. Тужилова-Орданская, даже при отсутствии права собственности на землю для строений был создан особый правовой режим, близкий к режиму недвижимости<sup>18</sup>.

Взамен данной классификации законодатель ввел понятие личной собственности, объекты которой могут использоваться гражданами исключительно для личного потребления. В перечень этих объектов были

<sup>16</sup> Сворцов О. Ю. Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте: Учебно-практическое пособие). М.: Волтерс Клувер, 2006. С. 22—23.

<sup>17</sup> Гонгало Б. М. Постатейный комментарий к ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» / Под общ. ред. П. В. Крашенинникова. М.: Спарк, 1999. С. 11.

<sup>18</sup> См.: Тужилова-Орданская Е. М. Проблемы защиты прав на недвижимость в гражданском праве России. М.: Издат. дом «Буквовек», 2007. С. 22—23.

включены жилой дом (часть дома), квартира в многоквартирном доме жилищного строительного кооператива индивидуальных застройщиков. Их правовой режим, порядок отчуждения жестко регламентировались ГК РСФСР 1964 г. (ст. 105—110). Здания и сооружения могли находиться в собственности колхозов, иных кооперативных организаций (гл. 9 и 10 ГК РСФСР 1964 г.). Здания и сооружения учреждений, организаций были изъяты из гражданского оборота, их отчуждение по общему правилу не допускалось. В соответствии с гл. 8 ГК РСФСР 1964 г. в государственной собственности находились земля, ее недра, воды, леса и основной жилищный фонд.

Возврат термина «недвижимое имущество» в отечественное законодательство был осуществлен с принятием Закона РСФСР «О собственности в РСФСР» от 24 декабря 1990 г. В соответствии с п. 3 ст. 7 Закона гражданин или юридическое лицо, не являющееся собственником имущества, но добросовестно и открыто владеющее как собственник недвижимым имуществом не менее пятнадцати лет либо иным имуществом не менее пяти лет, приобретает право собственности на это имущество.

При этом указанный Закон не содержал легального определения «недвижимого имущества». В то же время в соответствии с п. 4 ст. 2 Закона к объектам права собственности относились также предприятия, имущественные комплексы, земельные участки, горные отводы, здания, сооружения, т.е. те объекты, которые современное гражданское законодательство относит к объектам недвижимости.

Возврат к признанию самостоятельного значения категорий движимого и недвижимого имущества был осуществлен с принятием Основ гражданского законодательства Союза ССР и республик от 31 мая 1991 г.

В соответствии с п. 2 ст. 4 Основ к недвижимому имуществу относились земельные участки и всё, что прочно с ними связано: здания, сооружения, предприятия, иные имущественные комплексы, многолетние насаждения.

При этом указанный перечень недвижимого имущества не был закрытым. Законодательными актами к недвижимому имуществу могло быть отнесено и иное имущество.

В настоящее время легальное определение недвижимого имущества закреплено законодателем в п. 1 ст. 130 ГК РФ: «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и всё, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество». В соответствии с п. 2 ст. 130 ГК РФ «вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом».

Как видно из буквального толкования указанной статьи, российское гражданское законодательство возрождает (нехарактерное для советского этапа развития) деление вещей на движимые и недвижимые. И если для первых законодателем используется принцип исключения (т.е. всё, что не относится к недвижимому, есть движимое), то определение недвижимых вещей происходит, по сути, путем установления их разноплановых (в том числе взаимоисключающих) признаков и простого перечисления некоторых видов в законе. Такой порядок разграничения вещей неудачен с точки зрения юридической техники и приводит к безусловным коллизиям в правоприменительной практике. Представляется, что юридически и логически грамотнее при разграничении определенных категорий использовать либо принцип установления общих (для конкретной категории) признаков, либо принцип перечисления закрытого перечня видов, примеров, характерных для данной категории.

Возрожденное понятие «недвижимая вещь», отсутствовавшее в законодательстве в течение нескольких десятилетий, в начале 90-х гг. называли «предметом гордости нового кодекса и торжеством справедливости»<sup>19</sup>. Однако более чем десятилетний период действия Гражданского кодекса позволил посмотреть на норму о понятии «недвижимость» более критично, а практика его использования породила так много вопросов, что на сегодня едва ли найдется иная статья ГК РФ, подвергающаяся столь масштабной критике.

Понятие недвижимости в российском праве сформулировано таким образом, что решение вопроса о содержании категории недвижимости приобретает не только теоретическое значение.

По верному утверждению А. Е. Захаровой, отнесение конкретного объекта к категории движимого либо недвижимого имущества во всех случаях имеет практический смысл и влечет соответствующие правовые последствия<sup>20</sup>. Рассмотрим данное утверждение на следующем примере.

*Общество с ограниченной ответственностью обратилось в арбитражный суд с заявлением к Учреждению юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее — Учреждение юстиции) о признании незаконным его решения об отказе в государственной регистрации права собственности заявителя на объект недвижимости, представляющий собой асфальтобетонную площадку, и об обязанности Учреждения юстиции произвести такую регистрацию<sup>21</sup>.*

<sup>19</sup> Щенникова Л. Недвижимость: Законодательные формулировки и концептуальные подходы // Рос. юстиция. 2003. № 11.

<sup>20</sup> См.: Захарова А. Е. Понятие недвижимости по российскому гражданскому праву // Объекты гражданского оборота: Сб. статей / Отв. ред. М. А. Рожкова. М.: Статут, 2007. С. 399.

<sup>21</sup> Постановление ФАС Северо-Западного округа от 17 февраля 2004 г. № А66-4844-03.

Решением арбитражного суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлением суда апелляционной инстанции, в удовлетворении заявленных требований отказано.

В кассационной жалобе ООО просило отменить данные судебные акты, ссылаясь на неправильное применение судом ст. 130 ГК РФ ввиду того, что для строительства асфальтобетонной площадки ООО получена документация как для капитального строительства, составлен технический паспорт на объект, объекту присвоен кадастровый номер, а сам объект неразрывно и тесно связан с земельным участком.

Проверив законность обжалуемых судебных актов, арбитражный суд кассационной инстанции решение арбитражного суда первой инстанции и постановление суда апелляционной инстанции оставил без изменения, а кассационную жалобу общества — без удовлетворения. При этом в обоснование принятого постановления арбитражный суд кассационной инстанции установил следующее.

Согласно ст. 130 ГК РФ, к недвижимому имуществу относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и всё, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. По смыслу данной статьи прочная связь с землей является не единственным признаком, по которому объект может быть отнесен к недвижимости. Вопрос о том, является ли конкретное имущество недвижимым, должен решаться с учетом назначения этого имущества, а также обстоятельств, связанных с его созданием.

Кроме того, отмечая обоснованность и правильность принятых судебных актов судами нижестоящих инстанций, арбитражный суд кассационной инстанции отметил, что объект, права на который были заявлены к регистрации, фактически представляет собой заасфальтированный земельный участок, выделенный обществу для организации на нем рынка металлоизделий, а работы по асфальтированию проводились в целях благоустройства территории под размещение объектов торговли (лотки, киоски). В таком случае суд обоснованно посчитал, что асфальтобетонная площадка не относится к недвижимому имуществу.

В отношении составления технического паспорта на объект и присвоения ему кадастрового номера суд пришел к выводу, что такие обстоятельства не являются основанием для отнесения имущества к недвижимому.

Указание общества на то, что для проведения работ по устройству площадки им была оформлена документация как для возведения капитального сооружения, также было признано судом несостоятельным, поскольку понятия «сооружение как объект строительства» и «сооружение как объект недвижимого имущества» не тождественны.

Таким образом, неправильная квалификация объекта как недвижимого, а также отсутствие законодательно закрепленных критериев, по

которым объект может быть безусловно отнесен к недвижимому имуществу, порождают подобные иски<sup>22</sup>.

Вызывает сомнения и позиция законодателя, согласно которой термины «недвижимость», «недвижимые вещи» и «недвижимое имущество» используются в качестве синонимов.

Еще в дореволюционное время Г. Ф. Шершеневич отмечал, что отечественное законодательство не выдерживает терминологии и употребляет слово «имущество» вместо слова «вещь», а вместо имущества говорит о собственности или об имении<sup>23</sup>.

К сожалению, указанное замечание классика российской цивилистики справедливо и по отношению к современному отечественному гражданскому законодательству. Прежде всего, такое утверждение относится к неоднозначности и неопределенности употребления термина «имущество» в Гражданском кодексе РФ. Так, согласно ст. 128 ГК РФ, к объектам гражданских прав, в числе прочих, относятся «вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права». Таким образом, в понятие «имущество» абсолютно обоснованно включено понятие «вещи». В то же время п. 1 ст. 2 ГК РФ к имущественным отношениям (объектом которых является «имущество») относит вещные, обязательственные и исключительные отношения. Тем самым законодатель помимо вещей в понятие «имущество» опосредованно включил и все другие объекты гражданских прав, за исключением нематериальных благ.

Однако, кроме широкого понимания термина «имущество», в Гражданском кодексе РФ используется и узкое понимание. Так, в соответствии с п. 1 ст. 209 ГК РФ «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом». Учитывая, что право собственности является вещным правом (объект которого — индивидуально-определенная вещь), употребляемое в указанной статье понятие «имущество» приравнивается к понятию «индивидуально-определенная вещь».

По верному утверждению О. М. Козырь, российский законодатель использует термин «недвижимое имущество» в качестве синонима «недвижимые вещи» лишь чисто условно, в действительности ограничивая категорию недвижимости только вещами<sup>24</sup>.

Установление в п. 1 ст. 130 ГК РФ терминов «недвижимые вещи» и «недвижимое имущество» в качестве синонимов по юридической технике близко к употреблению понятия «имущество» в п. 1 ст. 209 ГК РФ.

<sup>22</sup> См., например, постановления ФАС Северо-Западного округа от 20 сентября 2006 г. № Ф08-4484/06; от 29 января 2003 г. № А56-17863/02; постановления ФАС Уральского округа от 22 ноября 2006 г. № Ф09-10090/06-С6, от 16 мая 2006 г. № Ф09-3667/06-С3.

<sup>23</sup> Шершеневич Г. Ф. Указ. соч. С. 95.

<sup>24</sup> См.: Козырь О. М. Недвижимость в новом ГК России // ГК России: Проблемы, теория, практика / Под ред. А. Л. Маковского. М., 1998. С. 275.

Тем самым законодатель, учитывая название ст. 130 ГК РФ («Недвижимые и движимые вещи»), предпринимает попытки употребить понятие «недвижимое имущество» в самом узком значении. Однако, с учетом специфики понятия «предприятия» (являющегося объектом недвижимости согласно п. 1 ст. 132 ГК РФ), достигается прямо противоположный результат: термин «недвижимые вещи» приобретает необоснованно широкое понимание.

Понятие «недвижимость» вообще является сложным семантическим образованием, которое можно представить в следующем виде: «НЕПОДВИЖНЫЙ ИМУЩЕСТВО СОБСТВЕННОСТЬ. При этом часть *собственности* указывает на принадлежность к определению правовых отношений»<sup>25</sup> (курсив наш. — П. В.).

В. А. Лапач утверждает, что термин «недвижимость» в законодательстве употребляется в двух смыслах: в качестве обобщения для любых недвижимых вещей, в отношении которых требуется регистрация права собственности, и для обозначения комплексов, специально указанных в законе<sup>26</sup>.

В противоположность данному утверждению, Г. В. Чубуков полагает, что понятие «недвижимость» обладает индивидуальным содержанием и должно пониматься не как синоним понятия «недвижимое имущество», а как «совокупность объектов природы, не перемещаемых на земной поверхности в силу их естественного (нерукотворного) происхождения и размещения на земле»<sup>27</sup>.

Д. И. Ильин, основываясь на анализе ст. 1 Федерального закона от 1 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее — Закон о регистрации) и ст. 132 ГК РФ, приходит к выводу, что термины «недвижимое имущество» и «недвижимость» используются законодателем в качестве синонимов<sup>28</sup>.

Более подробное изучение работ, посвященных рассмотрению вопросов понятия «недвижимость», позволяет прийти к выводу, что большинство исследователей<sup>29</sup> оправдывают употребление терминов «не-

<sup>25</sup> Лурье Е. Б. Корректность определения понятий, связанных с термином «недвижимость» // Вопросы и оценки. 1997. № 4.

<sup>26</sup> См.: Лапач В. А. Система объектов гражданских прав: Теория и судебная практика. СПб.: Юрид. центр Пресс, 2002. С. 356.

<sup>27</sup> Чубуков Г. В. Земельная недвижимость как правовая категория // Экологическое право. 2002. № 3.

<sup>28</sup> Ильин Д. И. Законодательство о недвижимости: Проблемы содержания употребляемых понятий // Журнал рос. права. 2005. № 8. С. 147—148.

<sup>29</sup> Например: Диаковская Н. В. Правовое регулирование прав на недвижимое имущество и сделок с ним: Автореф. дис. ... канд. юрид. наук. М., 2003. С. 8—12; Романов О. Государственная регистрация прав на недвижимость и сделок с недвижимым имуществом: Некоторые проблемы правоприменения // Хозяйство и право. 1998. № 8. С. 49—50; Тужилова-Орданская Е. М. Указ. соч. 2007. С. 36—37.

движимость» и «недвижимое имущество» в качестве синонимов только ввиду отнесения «предприятия» к объектам недвижимого имущества.

Представляется, что анализ позволяет говорить о том, что содержание ст. 130 ГК РФ полностью исчерпывается термином «недвижимая вещь», а используемое ст. 132 ГК РФ понятие «предприятие как имущественный комплекс» полностью соответствует термину «недвижимое имущество».

По верному замечанию О. М. Козырь, при таком понимании наличие в российском гражданском законодательстве третьего термина — «недвижимость» представляется излишним<sup>30</sup>.

Полагаем, что такое утверждение позволяет прийти к выводу, что в целях приведения положений гражданского законодательства в соответствие с их должным содержанием следует исключить из текста ст. 130 ГК РФ термины «недвижимое имущество» и «недвижимость», ограничившись понятием «недвижимая вещь». При этом, безусловно, необходимо согласиться с утверждением А. Е. Захаровой, полагающей, что изменение содержания ст. 130 ГК РФ должно осуществляться только в совокупности с комплексным упорядочением использования терминологии в области недвижимого имущества во всем массиве действующих нормативных правовых актов<sup>31</sup>.

Анализируя закрепленное в ст. 130 ГК РФ понятие «недвижимое имущество», необходимо отметить, что за всю историю цивилистики было выработано два основных подхода к определению в законодательстве понятия «недвижимое имущество»:

1) непосредственное перечисление в законе объектов недвижимого имущества;

2) указание на отнесение к объектам недвижимого имущества исходя из единого, абстрактного, основанного на связи с землей принципа<sup>32</sup>.

Примечательно, что российский законодатель использовал своеобразный симбиоз указанных подходов к определению понятия недвижимого имущества — в соответствии с п. 1 ст. 130 ГК РФ в качестве общего принципа признания объекта недвижимым имуществом установлен принцип прочной связи с землей, предполагающий невозможность его перемещения без несоразмерного ущерба назначению. В то же время данная норма содержит конкретный перечень недвижимых вещей с дополнительным указанием на возможность его пополнения законом.

Таким образом, исходя из законодательно установленных объективных критериев отнесения вещей к недвижимым, в сущности, российский законодатель разделяет два вида недвижимых вещей:

1) вещи, недвижимые по своей природе (среди которых можно отдельно выделить земельные участки, участки недр и остальные недвижимые вещи, «прочно связанные с землей»);

2) вещи, недвижимые в силу закона.

<sup>30</sup> Козырь О. М. Указ. соч. С. 221.

<sup>31</sup> См.: Захарова А. Е. Указ. соч. С. 403.

<sup>32</sup> См.: Основные институты гражданского права зарубежных стран: Сравнительно-правовое исследование. М.: Норма, 1999. С. 221.

Анализ признаков, установленных п. 1 ст. 130 ГК РФ и характеризующих недвижимое имущество, с точки зрения правил формальной логики, позволяет построить следующую логическую цепь, где первым утверждением будет: «Всё, что прочно связано с землей, — суть недвижимость»<sup>33</sup>. При определении движимого имущества законодатель в качестве второго утверждения использует следующее: «Движимость суть всё, что не недвижимость». Таким образом, логическая связка «разделения вещей на движимые и недвижимые» получает следующий вид:

«Недвижимость суть всё то, что прочно связано с землей»

«Движимость суть всё то, что не недвижимость»

---

*Вывод:* «Движимость суть всё, что не прочно связано с землей»

Несмотря на всю кажущуюся логическую завершенность такого вывода, необходимо отметить, что к недвижимым вещам закон также относит вещи, движимые по природе (т.е. не обладающие основным признаком недвижимости — связью с землей), но недвижимые в силу необходимости их регистрации в качестве последних. Такие вещи в научной литературе называют «недвижимостью в юридическом смысле»<sup>34</sup>.

Закрепляя в качестве основного признака недвижимого имущества принцип прочной связи с землей, необходимо исходить из того, что в классическом имущественном обороте главной вещью всегда признается земля (земельный участок).

При этом при решении вопроса о том, какие объекты относятся к недвижимому имуществу, нельзя применять по аналогии связь главной вещи и ее принадлежностей, заложенную в ст. 135 ГК РФ, поскольку такую связь вернее относить к движимому имуществу. Подтверждением такого вывода могут служить изменения, внесенные законодателем в содержание п. 1 ст. 130 ГК РФ и исключившие вначале обособленные водные объекты из числа недвижимого имущества<sup>35</sup>, а впоследствии леса и многолетние насаждения<sup>36</sup>. А ведь именно данные объекты могли бы быть рассмотрены (по смыслу ст. 135 ГК РФ) в качестве принадлежностей земли (земельного участка). Таким образом, законодатель подчеркнул невозможность осуществления механического

---

<sup>33</sup> Следует оговориться, что указанное утверждение сделано без учета видов «объективно движимых вещей», но требующих регистрации в качестве недвижимых (воздушных и морских судов, космических объектов и т.д.). Такое «отступление» сделано как для простоты и наглядности логического вывода, так и для соблюдения правил формальной логики о распределенности терминов логических посылов.

<sup>34</sup> Белов В. А. Гражданское право: Особенная часть: Учеб. М.: Центр ЮрИнфоР, 2004. С. 15.

<sup>35</sup> Федеральный закон от 3 июня 2006 г. № 73-ФЗ «О введении в действие Водного кодекса Российской Федерации» // Рос. газета. 2006. 8 июня.

<sup>36</sup> Федеральный закон от 4 декабря 2006 г. № 201-ФЗ «О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации» // Там же. 8 дек.

переноса представлений о главной вещи и ее принадлежностях по отношению к недвижимым вещам.

Распространение «правового режима» недвижимых вещей на отдельные движимые вещи (морские и воздушные суда, космические объекты) в научной литературе обуславливается лишь их «особой значимостью» и необходимостью проведения государственной регистрации. При этом по верному замечанию В. В. Витрянского, деление вещей на движимые и недвижимые обусловлено прежде всего их объективными качествами<sup>37</sup>.

Представляется, что именно природная (естественная) составляющая недвижимого имущества и в особенности принцип прочной связи с землей должны быть положены в основу законодательного разделения вещей на движимые и недвижимые. Отнесение движимых вещей по своей природе, но недвижимых в силу их государственной регистрации необходимо упразднить.

---

<sup>37</sup> См.: *Витрянский В. В.* Договор купли-продажи и его отдельные виды. М., 1999. С. 238—242.