

УДК 347

*Е.А. Мотлохова,**ст. преподаватель кафедры**гражданского права и гражданского процессуального права**юридического факультета**Хабаровского государственного университета экономики и права*

ЮРИДИЧЕСКИЕ ПРИЗНАКИ НЕДВИЖИМЫХ ВЕЩЕЙ В СОВРЕМЕННОМ ГРАЖДАНСКОМ ПРАВЕ

В статье рассмотрены признаки недвижимых вещей в контексте их индивидуализации. В качестве признаков недвижимости с комментариями об их нормативных основаниях рассмотрены: прочная конструктивная связь с земельным участком; невозможность перемещения объекта без причинения несоразмерного ущерба назначению объекта; создание недвижимости в установленном законом порядке с соблюдением градостроительных и иных норм и правил; государственная регистрация в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии; отнесение объекта к одной из категорий: здание, сооружение, помещение, объект незавершённого строительства, земельный участок.

Ключевые слова: *недвижимое имущество, кадастровый учёт, земельный участок.*

The article describes the characteristics of real estate in the context of individualization. As characteristics of real estate with comments on corresponding normative bases the following regulations are considered: strong constructive relationship with the land lot; inability to move the object without causing disproportionate damage to it; creation of the real estate in the manner prescribed by law, with observance of town-planning and other regulations; state registration in the Department of the Federal Service For State Registration, Cadastral Records and Cartography; classification of the object to one of the categories: buildings, structures, premises, unfinished construction, land lot.

Keywords: *real estate, cadastre, land lot.*

Осуществление гражданских прав представляет собой «предметную деятельность управомоченного субъекта, в результате которой он на основе имеющихся у него юридических возможностей удовлетворяет свои материальные и духовные потребности». Осуществление гражданских прав в отношении недвижимого имущества можно определить как совокупность действий субъекта гражданских прав, направленных на реализацию

возможностей, заключённых в содержании права на недвижимое имущество. Юридические возможности, заключённые в праве на недвижимое имущество, чрезвычайно многогранны, и реализовать их можно лишь в том случае, если объект такого права индивидуализирован в установленном законом порядке и может быть вовлечён в гражданский оборот. Индивидуализация недвижимого имущества как объекта гражданских прав происходит путём

осуществления его кадастрового учёта.

Развитие науки и техники в области геодезии и картографии позволило точно идентифицировать объекты гражданского оборота. Стало возможным назвать точные геодезические координаты местоположения объекта недвижимого имущества на земной поверхности, а значит, точно определить пространство, на которое распространяются титул и правомочия собственника (правообладателя). Это позволило с большой степенью точности сформировать единый перечень объектов недвижимого имущества – государственный кадастр недвижимости (далее – ГКН). В настоящее время продолжается реформа кадастрового учёта, целью которой является формирование точного и актуального реестра недвижимости.

Учёту недвижимого имущества со стороны государства всегда уделялось особое внимание. Этому в цивилистической науке есть два основных объяснения: высокая стоимость имущества и соответственно его значимость для экономики, а также обеспечение публичного контроля за оборотом недвижимого имущества.

В ГКН подлежат внесению все объекты недвижимого имущества, созданные на территории Российской Федерации, в установленном законом порядке. Исключение составляют участки недр, а также воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, которые исторически к недвижимости не относились и не являются «недвижимостью по природе».

Виды недвижимого имущества «по природе» можно условно разделить на

две основные категории: объекты, прочно связанные с землей, и земельные участки.

Исходя из норм действующего законодательства (ст. 131 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ), ст. 4 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ (далее – Закон «О регистрации» № 122-ФЗ) первую категорию недвижимых вещей (сведения о которых подлежат внесению в ГКН) характеризует ряд признаков:

- прочная конструктивная связь с земельным участком;
- невозможность перемещения объекта без причинения несоразмерного ущерба назначению объекта;
- создание недвижимости в установленном законом порядке с соблюдением градостроительных и иных норм и правил;
- государственная регистрация в Управлении федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии;
- объект относится к одной из следующих категорий: здание, сооружение, помещение, объект незавершённого строительства, земельный участок.

Критерий прочной конструктивной связи с участком в науке понимается в двух аспектах: физическая связь объекта с землёй и юридическая связь. О физической связи есть исследования таких ученых, как Е.В. Васьковский, Ю.С. Гамбаров, К.П. Победоносцев. Недвижимые вещи – это объекты, которые по природе состоят в «органической или механической связи с землёй, так что, теряя эту связь, теряют своё первоначальное назначение».

Критерий наличия юридической связи прав владельца строения с землёй, на которой оно воздвигнуто, означает, что не следует признавать недвижимостью строения, построенные на чужой земле и на время, «важно не столько физическое прикрепление вещи к земельному участку или к зданию, сколько намерение лица, прикрепляющего вещь к имению». В российском законодательстве отсутствует определение того, что понимается под «прочной конструктивной связью с земельным участком». Однако из комплексного анализа норм можно выявить следующее. Прочная конструктивная связь с земельным участком означает связь постройки строительными конструкциями с земельным участком.

Федеральный закон «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» от 30 декабря 2009 г. № 384 (далее – Закон № 384) содержит в себе определение строительной конструкции, под которой понимается «часть здания или сооружения, выполняющая определённые несущие, ограждающие и (или) эстетические функции» (п. 26 ч. 2 ст. 2).

Несущие конструкции здания – это строительные конструкции, образующие заданную проектом схему здания, воспринимающие нагрузки и воздействия, обеспечивающие прочность, жёсткость и пространственную устойчивость зданий и сооружений. К ним относятся фундаменты, несущие стены, колонны, связи, диафрагмы жёсткости, фермы, элементы перекрытий и бесчердачных покрытий (балки, ригели, плиты, настилы), если они участвуют в

обеспечении общей устойчивости и геометрической неизменяемости здания.

Ограждающая конструкция – это конструктивный элемент здания, защищающий внутреннее пространство, в котором поддерживаются требуемые параметры микроклимата, от воздействий наружной среды.

Таким образом, прочную связь объекта с землёй могут обеспечить несущие конструкции. Следовательно, «прочную конструктивную связь с земельным участком» можно определить как связь несущих конструкций объекта с земельным участком. При этом такая «прочная связь» означает, что переместить несущую конструкцию здания без причинения ей значительного ущерба невозможно.

Нельзя не отметить, что для идентификации вещи в качестве недвижимой данного признака недостаточно. На несовершенство этого критерия обращал внимание ещё Г.Ф. Шершеневич: «Вопрос о прочности и связи строения с землёю не может быть решён принципиально с полной точностью. Решение его зависит от обстановки каждого случая в отдельности... Несомненно, строительная техника, позволяющая свободно перемещать многоэтажные дома, способна ещё более затруднить и без того не особенно твёрдое отличие подвижности от неподвижности».

Второй признак неподвижности – «невозможность перемещения объекта без причинения несоразмерного ущерба назначению объекта» – является оценочным и логически связан с предыдущим. При определении того, является ли вещь недвижимой, необходимо установить, бу-

дет ли причинён такой вещи и её несущей конструкции значительный ущерб, если переместить её в другое место.

Третий признак недвижимости – создание недвижимости в установленном законом порядке – прямо не указан в Гражданском кодексе РФ, однако его существование продиктовано гражданским, земельным и градостроительным законодательством. Так, в судебной практике отмечается, что «необходимым условием отнесения объекта к недвижимому имуществу как объекту гражданских прав является не только его конструктивная связь с землёй, но и юридическая – то, что он был создан именно как недвижимость в установленном законом и иными правовыми актами порядке с соблюдением градостроительных и иных норм и правил».

Под необходимыми разрешениями, согласно Градостроительному кодексу РФ (далее – ГрК РФ), понимаются разрешение на строительство и разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (ст. 51, 55 ГрК РФ). Значимость такого документа, как разрешение на ввод в эксплуатацию, для целей идентификации объекта в качестве недвижимости, подлежащей кадастровому учёту, прослеживается в ряде нормативных документов. Так, согласно ч. 8 ст. 41 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ (далее – Закон о кадастре № 221-ФЗ), п. 14 приказа Министерства экономического развития РФ от 23 ноября 2011 г. № 693 «Об утверждении формы технического плана сооружения и требований к его подготов-

ке», п. 13 приказа Министерства экономического развития РФ от 29 ноября 2010 г. № 583 «Об утверждении формы технического плана помещения и требований к его подготовке», п. 16 приказа Министерства экономического развития РФ от 1 сентября 2010 г. № 403 «Об утверждении формы технического плана здания и требований к его подготовке», в большинстве случаев разрешение на ввод постройки в эксплуатацию является обязательным приложением к техническому плану – документу-основанию постановки недвижимости на кадастровый учёт.

Четвёртый признак – наличие сведений о регистрации в едином государственном реестре прав – вытекает из абз. 3 ст. 1 Закона о регистрации. Несомненно, регистрация является формальным признаком недвижимости, однако без неё недвижимая вещь не будет полноценным объектом гражданских прав и не будет включена в гражданский оборот. «Регистрация – это юридический акт внесения в официальную базу данных сведений о лицах, объектах гражданских прав или действиях, призванный создать относительную правовую определённость для субъектов общественных отношений».

Пятый признак – объект относится к одной из следующих категорий: здание, сооружение, помещение, объект незавершённого строительства, земельный участок. В этой связи интересным представляется случай, рассмотренный Верховным Судом РФ в определении от 7 апреля 2016 года. В сведениях ЕГРП содержалась запись о правах на недвижимое иму-

шество – спортивная площадка. Исследовав материалы дела и установив, что спортивная площадка представляет собой лишь асфальтовое покрытие и металлическое ограждение, суд пришел к выводу о том, что объект, права на который были зарегистрированы, не отвечает признаками сооружения, равно как и другим видам объектов недвижимости, а следовательно, не является самостоятельной недвижимой вещью.

В юридической литературе земельный участок в качестве объекта гражданских прав определяется, как «часть земной поверхности, имеющая характеристики, позволяющие определить её в качестве индивидуально определённой вещи». В марте 2015 г. указанная дефиниция земельного участка была введена в п. 3 ст. 6 Земельного кодекса РФ. Легальное определение земельного участка, скорее, отражает не действительное содержание понятие «земельный участок», а то понятие «земельного участка», к которому стремится законодатель.

Под «характеристиками земельного участка, позволяющими определить его в качестве индивидуально определённой вещи» понимается описание местоположения границ земельного участка на кадастровом плане территории посредством координат поворотных точек земельного участка. Местоположение границ земельного участка устанавливается посредством выполнения кадастровых работ и составления межевого плана (до введения в действие Закона о кадастре № 221-ФЗ – землеустроительного дела). Нужно отметить, что множество земельных участков

на территории Российской Федерации не являются «земельными участками», по смыслу п. 3 ст. 6 Земельного кодекса РФ, поскольку границы не всех земельных участков установлены в соответствии с требованиями Закона о кадастре № 221-ФЗ. Такие земельные участки называются «ранее учтённые» (ст. 45 Закона о кадастре № 221-ФЗ).

Ранее учтённые земельные участки вносились в ГКН на основании инвентаризационных описей, сформированных на основании данных распорядительных актов земельных комитетов, архивов, органов местного самоуправления, органов государственной власти, нотариальных архивов, данных технической инвентаризации. Нужно отметить, что на современном этапе статус земельного участка «ранее учтённый» не влечёт каких-либо ограничений по включению таких участков в гражданский оборот, поскольку, в частности, согласно ст. 6 Закона о регистрации № 122-ФЗ, ранее возникшие права в равной степени признаются с правами на недвижимое имущество, возникшие после введения в действие данного Закона.

Отдельно следует выделять юридические свойства объектов недвижимого имущества, которые включаются в состав сведений ГКН. К таким свойствам относятся уникальные характеристики, перечисленные в ст. 7 Закона о кадастре № 221-ФЗ: вид объекта, кадастровый номер и дата внесения данного кадастрового номера в ГКН; описание местоположения границ; описание местоположения; кадастровый номер

здания или сооружения, в которых расположено помещение, номер этажа, на котором расположено это помещение (при наличии этажности), описание местоположения этого помещения в пределах данного этажа, либо в пределах здания или сооружения, либо соответствующей части здания или сооружения, если объектом недвижимости является помещение; площадь и др.

Таким образом, при идентификации недвижимых вещей недостаточно руководствоваться лишь классическими признаками, указанными в ст. 131 ГК РФ. При оценке юридических свойств объекта необходимо также использовать дополнительные квалифицирующие признаки, о существовании которых нам говорят как законы и нормативные акты, так и судебная практика. Важность такого подхода обусловлена тем, что от того, к какой категории вещей относится объект гражданских прав, зависит его правовой режим, требования к его гражданскому обороту, а также способы защиты прав, которые в той или иной ситуации может применить титульный владелец такой вещи.

Список использованных источников

- 1 Суханов Е. А. Гражданское право / Е. А. Суханов. М., 2010. Т. 1.
- 2 Гражданское право : учебник / под ред. Ю. К. Толстого, А. П. Сергеева. М., 1996.
- 3 Васьковский Е. В. Учебник гражданского права / Е. В. Васьковский. М., 2003.
- 4 Гамбаров Ю. С. Гражданское право. Общая часть / Ю. С. Гамбаров; под ред. и с предисл. В. А. Томсинова. М., 2003.
- 5 Емелькина И. А. Значение «юридической и фактической связи строения с землёй» при определении признаков недвижимости / И. А. Емелькина // Хозяйство и право. 2004. № 8.
- 6 Корнилова Н. В. Понятие и признаки недвижимых вещей / Н. В. Корнилова // Экономическое правосудие на Дальнем Востоке. 2006. № 6.
- 7 Победоносцев К. П. Курс гражданского права. Первая часть : вотчинные права / К. П. Победоносцев. М. : Статут, 2002.
- 8 Скловский К. И. Собственность в гражданском праве : учеб.-практич. пособие / К. И. Скловский. М. : Дело, 1999.
- 9 Тютрюмов И. М. Законы гражданские. С разъяснениями правительствующего сената и комментариями русских юристов / И. М. Тютрюмов. М. : Статут, 2004. Кн. 2.
- 10 Чередников А. В. Методы определения правового режима земельных участков в процессе градостроительного зонирования / А. В. Чередников // Юридический мир. 2012. № 1.
- 11 Шершеневич Г. Ф. Учебник русского гражданского права / Г. Ф. Шершеневич. М., 2005.
- 12 Якушева Н. Е. Новые юридические факты и их составы в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество / Н. Е. Якушева // Юридический мир. 2012. № 4.