

## ПРИЗНАКИ ОТДЕЛЬНЫХ ВИДОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА В ГРАЖДАНСКОМ ПРАВЕ

### SIGNS OF CERTAIN TYPES OF IMMOVABLE PROPERTY IN CIVIL LAW

*E. Solovyov  
A. Syurin*

*Summary.* The article examines the characteristics inherent in all real estate objects. It is determined that one of the main signs of real estate is a sign of connectedness with the land.

Land plots and subsoil plots are real estate due to their inherent physical properties. The analysis of the definition of a land plot in the Land Code of the Russian Federation and the Civil Code of the Russian Federation allowed us to conclude that they differ in legal content.

The study of the features of other real estate objects allowed us to conclude about their main features and the corresponding legal regimes.

*Keywords:* immovable property, signs, legal regime, land plot, subsoil plots, enterprise, property.

**Соловьев Евгений Вячеславович**

Аспирант, Белгородский университет кооперации,  
экономики и права  
civitas@mail.ru

**Сюрин Алексей Игоревич**

Аспирант, Белгородский университет кооперации,  
экономики и права

*Аннотация.* В статье исследованы признаки, присущие всем объектам недвижимости. Определено, что одним из основных признаков недвижимости является признак связанности с землей.

Земельные участки и участки недр являются недвижимостью в силу присущих им физических свойств. Проведенный анализ определения земельного участка в Земельном кодексе РФ и Гражданском кодексе РФ, позволил сделать вывод об их отличии по юридическому содержанию.

Исследование особенностей иных объектов недвижимости позволило сделать вывод об их основных признаках и соответствующих им правовых режимах.

*Ключевые слова:* недвижимое имущество, признаки, правовой режим, земельный участок, участки недр, предприятие, имущественный комплекс, недвижимость в силу закона.

Традиционно в гражданском праве принято считать, что к категории недвижимых вещей относятся вещи, которые в силу физических свойств являются связанными с землей, а также непосредственно сами земельные участки и участки недр.

Помимо недвижимости в силу физических свойств, российское гражданское право содержит в себе вещи, которые отнесены к категории недвижимости в силу закона (ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее — ГК РФ) [1].

Содержащийся в этой статье перечень недвижимого имущества открыт и может быть дополнен [6].

Трактовка ст. 130 ГК РФ позволяет говорить о широком понимании недвижимости в современном гражданском праве России и дает возможность выделить следующие признаки объектов недвижимого имущества.

- связь объекта с землей, которая может быть физической или юридической;
- капитальность объекта недвижимости;
- индивидуальный характер объекта недвижимости;
- самостоятельное назначение.

Проведем анализ вышеуказанных признаков объектов недвижимости.

Вопрос о признаках земельных участков как объектов недвижимости отпадает сам собой, поскольку сами земельные участки и участки недр являются той основой, с которой устанавливается связь при характеристике иных объектов недвижимости.

В Земельном кодексе РФ (далее — ЗК РФ) статья 6 [2] земельный участок характеризуется как часть земной поверхности, существующей в режиме индивидуально-определенной вещи и объекта вещных прав. Аналогично рассматриваются и части земельных участков.

В положениях данной статьи определяется, что земельный участок может быть естественным (природным), а также искусственным (созданным человеком для тех или иных нужд).

Анализируя положения данной статьи В.И. Сенчищев, определяет, что в данном случае земельный участок заявлен, как индивидуально-определенная вещь, т.е. использован гражданско-правовой режим классификации вещей. В этой статье определение земельного участка сформулировано на основе гражданско-правовых признаков данного объекта. Определение земельного участка, как объекта земельного законодательства, ЗК РФ не содержит [10].

В декабре 2021 г. в ГК РФ были внесены изменения, отразившиеся в закреплении новой, ранее отсутствовавшей главы 6.1, которая поименована законодателем «Недвижимые вещи» в ст. 141.2. которой земельный участок определяется, как часть поверхности земли, границы которой определены в порядке установленном законом.

Данные положения вступили в силу с 01 марта 2023 г., но уже в данный период следует обратить внимание, что определения земельного участка, содержащиеся в ГК РФ и в ЗК РФ, значительно отличаются по своему юридическому содержанию.

Все это может повлечь за собой неоднозначную судебную практику при возникновении споров о границах земельных участков.

Следующим, непосредственно указанным в диспозиции ст. 130 ГК РФ, недвижимым объектом являются участки недр. Следует отметить, что аналогично с регламентацией земельных участков, правопорядок нашей страны содержит самостоятельный законодательный акт [4] регламентирующий правовой режим указанных объектов недвижимости. Закрепление соответствующего объекта недвижимости осуществлено таким путем, который предусматривает отдельную регламентацию участка недр и недр в целом, как соответствующей части земной коры, расположенной ниже ее поверхностного слоя.

Таковы признаки земельных участков и участков недр, как объектов недвижимости.

Далее законодатель от регламентации объектов недвижимости способом их перечисления переходит к определению следующего признака недвижимости — прочной связи с землей и причинением несоизмерного ущерба при перемещении объекта, и тут же в рамках той же части цитируемой статьи продолжает примерный перечень недвижимых объектов.

Вторая часть цитируемой статьи ГК РФ, по нашему мнению, представляет собой яркий пример использования законодателем метода «фикции» в правовом регулировании, проявляющегося в императивном наделении регулируемого объекта не характерным для него по его природе правовым режимом.

Речь идет о таких отнесенных к недвижимостям объектах, как морские, воздушные суда и суда внутреннего плавания, априорно лишённые нормативно установленного признака недвижимого объекта — связи с землей. Более того функциональное назначение перечисленных объектов непосредственно предусматривает их перемещаемость и использование в целях осуществления перевозок.

Полагаем, что не будет отступлением от истины утверждение, что правовой режим недвижимостей для упомянутой категории объектов обусловлен именно подчеркнутой законодателем необходимостью осуществления их государственной регистрации.

При этом, например, процедура регистрации воздушного судна в соответствии с закрепленными в ст. 33 Воздушного кодекса РФ [3] нормами осуществляется с дифференциацией их,

во-первых, на категории государственных и гражданских,

во-вторых, на беспилотные и пилотируемые,

в-третьих, учитывая в одних случаях взлетную, в других массу конструкции,

в-четвертых, совершение регистрационных действий возлагается на различные органы исполнительной власти.

Кроме непосредственно поименованных предусматривается и перспектива отнесения к недвижимостям и иного имущества.

В качестве примера такового можно упомянуть также названное законом в качестве наделенного режимом недвижимости предприятие и единые недвижимые комплексы [6].

Правовой режим предприятия по справедливому замечанию М.Б. Жужалова [9] отличается совмещением в этой конструкции двух разноплановых конструкций. С одной стороны, оно представляет собой имущественный комплекс и не является вещью, как обособленным объектом материального мира, по своей правовой природе, с другой, законодатель присвоил ему правовой режим недвижимой вещи.

А. Воробьев подчеркивает, что предприятие может быть по природе, то есть в реальности движимым, однако признается недвижимым в юридическом смысле [5].

Исследовав признаки таких разноплановых объектов недвижимости, можно обобщить и сформулировать присущие всем объектам недвижимости признаки:

— земельные участки и участки недр в силу физических свойств и юридической привязки являются недвижимостью;

— объект недвижимости всегда находится в непосредственной юридической или физической связи с землей, что проявляется в появлении несоизмерного ущерба при попытке его перемещения или утрате имущественной ценности;

— объект недвижимости всегда является капитальным, поскольку все объекты недвижимости должны соответствовать требованиям, предъявляемым градостроительными нормами, техни-

ческими регламентами и иными нормативными правовыми нормами;

- индивидуально-определенный характер недвижимости, проявляющийся в наличии присущих только этому объекту признаков и делающих его юридически незаменимым при осуществлении сделок с ним [8];
- объект недвижимости всегда имеет самостоятельное экономическое назначение и определенную

ценность, не связанные ни с какими системами или структурами.

Все вышеуказанные признаки характеризуют недвижимый характер имущества, тесно переплетены между собой и определяют правовой режим недвижимого имущества отдельных видов.

#### ЛИТЕРАТУРА

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 24.07.2023) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.08.2023) // Собрание законодательства РФ. 05.12.1994. № 32. Ст. 3301.
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 24.06.2023) // Собрание законодательства РФ. 29.10.2001. № 44. Ст. 4147.
3. Воздушный кодекс Российской Федерации от 19.03.1997 № 60-ФЗ (ред. от 13.06.2023) // Собрание законодательства РФ. 24.03.1997. № 12. Ст. 1383.
4. Закон РФ от 21.02.1992 № 2395-1 (ред. от 29.12.2022) «О недрах» // Собрание законодательства РФ. 06.03.1995. № 10. Ст. 823.
5. Воробьев А. Специфика имущественного комплекса // ЭЖ-Юрист. 2016. № 21. С. 13–18.
6. Воронова О.Н. Некоторые особенности правового режима недвижимых вещей // Юриспруденция: актуальные вопросы, достижения и инновации: материалы IV Национальной (Всероссийской) научно-практической конференции (25 февраля 2021): АНО ВО «Белгородский университет кооперации, экономики и права». — Белгород: Изд-во БУКЭП, 2021. — С. 120–123.
7. Воронова О.Н. Единый недвижимый комплекс — недвижимая вещь // Юридическая наука, образование и практика: тенденции развития: материалы заочной международной научно-методической конференции профессорско-преподавательского состава и аспирантов (27 июня 2016): АНО ВО «Белгородский университет кооперации, экономики и права». — Белгород: Изд-во БУКЭП, 2016. — С. 85–89.
8. Воронова О.Н. Возникновение и развитие права собственности на недвижимое имущество // Юридическая наука, образование и практика: история и современность. Белгородский университет кооперации, экономики и права (29 марта 2013): АНО ВО «Белгородский университет кооперации, экономики и права». — Белгород: Изд-во БУКЭП, 2013. — С. 232–238.
9. Жужжалов М.Б. Статья 66.1 ГК РФ: всего лишь множество недочетов или одна большая ошибка? // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2021. № 5. С. 123–167.
10. Сенчищев В.И. О недостатках определения понятия «земельный участок» в Федеральном законе № 430-ФЗ // Вестник гражданского права. 2022. № 1. С. 59–65.

© Соловьев Евгений Вячеславович (civitasis@mail.ru); Сюрин Алексей Игоревич  
Журнал «Современная наука: актуальные проблемы теории и практики»