

## РАЗДЕЛ II. ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ В СФЕРЕ НАУКИ, ТЕХНОЛОГИЙ И ОБРАЗОВАНИЯ

### НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО: ПРОБЛЕМА ПОНЯТИЯ



#### **Долгов Сергей Геннадьевич**

– кандидат юридических наук, доцент, доцент кафедры предпринимательского, трудового и корпоративного права ИПНБ РАНХиГС при Президенте РФ, Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации



#### **Божанова Екатерина Александровна**

кафедра предпринимательского, трудового и корпоративного права ИПНБ РАНХиГС при Президенте РФ

**Аннотация:** в данной статье рассматривается проблема определения понятий «недвижимость» и «недвижимое имущество». Рассматриваются различные позиции учёных и анализ гражданского законодательства по данной проблеме.

**Ключевые слова:** Гражданский Кодекс Российской Федерации, недвижимое имущество, недвижимость, признаки недвижимого имущества, объекты недвижимого имущества, научные споры.

**Abstract:** This article deals with the problem of defining the concepts of «real estate» and «real estate». Various positions of scientists and the analysis of the civil legislation on this problem are considered.

**Keywords:** Civil Code of the Russian Federation, real estate, real estate, signs of real estate, real estate objects, scientific disputes.

Актуальность темы исследования обусловлена, прежде всего, тем, что недвижимое имущество для большинства граждан является ценным объектом, соответственно для начала нужно узнать какое определение понятия недвижимого имущества дает нам Закон.

Цель исследования заключается в изучении теоретических проблем недвижимого имущества по современному российскому законодательству.

Что касается понятия недвижимого имущества, то на сегодняшний день нет точного определения в Гражданском Кодексе Российской Федерации (далее – ГК РФ). Правоприменительная практика говорит о том, что вопрос понятия недвижимости так или иначе испытывает нужду в серьезной проработке как в научном, так и в законодательном плане.

На законодательном уровне понятие «недвижимое имущество» закреплено в статье 130 ГК РФ [1]. Но мы хотим обратить внимание на то, что в названной статье говорится только о признаках, а также о том, что относится к недвижимому имуществу, то есть какие объекты относятся к недвижимому имуществу. Перечень, содержащийся в вышеназванной статье,

носит открытый характер, что подтверждается теми изменениями, которые претерпевает рассматриваемая статья.

Недвижимое имущество, как объект наследственных прав, вызывает все больше вопросов. Например, «квартирный вопрос» портит многих людей, поэтому существует огромное количество судебных споров.

Если говорить о самом понятии «недвижимое имущество», то среди ученых нет единого мнения по поводу понятия, а также нет критериев отнесения имущества к недвижимости, что, безусловно, порождает научные споры.

Проанализируем критерии, по которым законодатель относит объекты к недвижимому имуществу. В частности, недвижимое имущество включает в себя следующие объекты [1]:

- жилые и нежилые помещения;
- здания;
- предприятия как имущественные комплексы, используемые для осуществления предпринимательской деятельности;
- сооружения;
- объекты незавершенного строительства;

- машино-места;
- участки недр;
- земельные участки;
- все, что имеет непосредственную связь с землей;
- объекты, приравненные к недвижимости, которые предусматривают необходимость соответствующей государственной регистрации (в том числе воздушные суда, морские суда, суда внутреннего плавания);
- прочие объекты, которые имеют статус недвижимости в соответствии с особенностями действующего законодательства.

У доктора юридических наук и профессора О.Н. Садикова [10] данный критерий не вызывает никаких возражений. Более того, он признаёт такую формулировку довольно удачной. По его мнению, речь идёт не о земле вообще, а об участке, части земли, какой-то определенной площади. Гражданское законодательство рассматривает любую вещь, прежде всего, с точки зрения возможности ее участия в гражданском обороте в качестве объекта правовых отношений. Это требует четкости в определении того, что является объектом. Нельзя купить просто землю, мы покупаем ее часть, в виде земельного участка. Кроме того, именно те вещи, которые по своему происхождению недвижимы, и должны признаваться таковыми законом в первую очередь. Отнесение же законодателем к недвижимому имуществу водных объектов вызвало разные точки зрения.

Доктор юридических наук и профессор О.С. Колбасов считает: «вряд ли обособленный водный объект является частью земельного участка. Он такой же самостоятельный предмет имущества, как дом, сарай или иное сооружение капитального типа, которое не считается частью земли» [12].

По мнению профессора В.В. Витрянского и доктора юридических наук И.А. Емелькиной [5,8], такое положение является необоснованным. Они полагают, что такие природные ресурсы являются естественной принадлежностью земли, её качественной характеристикой. Государственной регистрации должно подлежать право на землю и сделки с землёй, имеющей в своём составе данные природные ресурсы. Во-вторых, недвижимостью признаются объекты, для которых характерна прочная связь с землёй и невозможность их перемещения без несоразмерного ущерба их целевому назначению. Такими объектами являются леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. Признак прочной связи с землей является главным и определяющим. Однако такое понятие довольно спорно. Еще профессор Г.Ф. Шершеневич отмечал, что «вопрос о прочности и связи строения с землей не может быть решён принципиально с полной точностью» [11]. У некоторых современных учёных такой критерий вызвал несогласие.

Так, кандидат юридических наук Е.А. Дорожинская считает, что определение, данное в ГК РФ, весьма уязвимо, поскольку сомнителен установленный для определения недвижимых вещей оценочный

критерий – «перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно» [1,7]. Своё мнение она поясняет с отсылкой на высказывание доктора юридических наук и профессора Н.А. Сыродоева: «Современные технические достижения, – пишет он, – позволяют перемещать даже монументальные здания на значительные расстояния не только без «несоразмерного», но и без всякого ущерба их назначению [13]. Если следовать закону, то здание, перемещенное не только на соседний участок, но и в соседний район, сохраняет качество недвижимого объекта, если не причинен несоразмерный ущерб его назначению». Невозможно не согласиться с этим мнением. Действительно, деревянный дом можно перенести, разобрав его по бревнам и собрать на новом месте заново. Многоэтажные дома также переносятся, не причиняя им никакого ущерба.

Так, доктор экономических наук И.Т. Балабанов рассматривает недвижимость как финансовую категорию, определяя её как участок территории с принадлежащими ему природными ресурсами (почвой, водой), а также зданиями и сооружениями [3]. В то же время И.Т. Балабанов допускает некоторые противоречия [3]. По его мнению, недвижимость – это участок территории с соответствующими принадлежностями, среди которых называются природные ресурсы, здания, сооружения. В качестве одной из составных частей указывается и земельный участок. В данном случае неясно, что же такое «территория»? Возникает представление, что это некая абстрактная категория, не имеющая конкретных признаков.

Доктор экономических наук и профессор В.А. Горемыкин считает, что недвижимость – это товар [6]. Причём само понятие недвижимости отсутствует. Названы лишь её характерные признаки, такие как стационарность, материальность, полезность, долговечность, износ, разнородность, уникальность и неповторимость. Думается, что это определение не отражает специфику недвижимого имущества. Безусловно, товар может быть движимым и недвижимым. Следовательно, названные признаки должны быть универсальными, подходящими для любого вида имущества. Действительно, уникальностью, разнородностью и неповторимостью может обладать, например, произведение живописи, которое вместе с тем не считается недвижимостью. Но в этом случае непонятно, почему речь идет о свойствах недвижимости. Вероятно, следует говорить о признаках товара вообще.

Весьма противоречивую и спорную точку зрения по данной проблеме высказывает доктор юридических наук С.Б. Иващенко, который предлагает закрепить в Уголовном кодексе РФ определение недвижимости, потому что в ГК РФ недостаточно четко и поверхностно сформулировано данное понятие [9]. Критерием разграничения движимого и недвижимого имущества предлагается считать степень общественной опасности деяния, посягающего на то или иное имущество. Также С.Б. Иващенко указывает, что

в центре уголовно-правовой науки стоит преступление, то есть общественно опасное деяние, предусмотренное законом [9].

На наш взгляд, это полный абсурд и делать не стоит, так как недвижимость относится к гражданско-правовой категории и будет вызывать только возражения и непонимание. Надо просто доработать понятие «недвижимость» в Гражданском Кодексе РФ, дать четкие определения, что такое «недвижимость» и «недвижимое имущество», какие признаки и объекты существуют.

Исходя из анализа российского законодательства и работ современных ученых-цивилистов, мы пришли к заключению, что недвижимое имущество определено как «всё, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно...». Это является одним из главных признаков недвижимого имущества.

По нашему мнению, понятие недвижимого имущества, данное в Гражданском кодексе РФ, необъёмное и неразвёрнутое. В рамках данной статьи мы затронули основные фундаментальные свойства, которыми характеризуется понятие «недвижимость», – ее материальность, неподвижность и уже на их основе базируются остальные видовые и родовые признаки.

#### Список литературы:

1. Гражданский кодекс РФ. Часть первая. Федеральный закон от 30.11.1994 г. № 52-ФЗ. (ред. от 3.08.2018) (с изм. и доп., вступ. В силу с 1.06.2019) – М.:–Новая волна,1997.
2. Информационное письмо Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 16.02.2001 г. № 59
3. Балабанов И.Т. Операции с недвижимостью // Справочная правовая система КонсультантПлюс.
4. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Договоры о передаче имущества // Справочная правовая система КонсультантПлюс.
5. Витрянский В.В. Пути совершенствования законодательства о недвижимом имуществе //Хозяйство и право. – 2003.– №6.
6. Горемыкин В.А. Рынок недвижимости. – М.:МЭГУ, 1994.
7. Дорожинская Е.А. Правовое регулирование сделок с недвижимостью // Справочная правовая система КонсультантПлюс.
8. Емелькина И.А. К вопросу о понятии и признаках недвижимого имущества //Справочная правовая система КонсультантПлюс.
9. Иващенко С.Б. Движимое и недвижимое имущество, критерии разграничения // Справочная правовая система КонсультантПлюс.
10. Комментарий к Гражданскому кодексу РФ. Часть первая /Под ред. О.Н. Садикова // Справочная правовая система КонсультантПлюс.
11. Шершеневич Г.Ф. Курс гражданского права /Г.Ф. Шершеневич. – Тула: Мигалион, 2001.
12. «Комментарий к Водному кодексу Российской Федерации» (постатейный) (под ред. С.А. Боголюбова) («Юстицинформ», 1997).
13. Сыродоев Н. А. Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество // Государство и право, 1988. №8.

## РАЗДЕЛ III. ПРОЕКТИРОВАНИЕ И ПРОГНОЗИРОВАНИЕ В СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СФЕРЕ

### ПРОБЛЕМЫ ВНЕДРЕНИЯ ИННОВАЦИЙ НА РОССИЙСКИХ ПРЕДПРИЯТИЯХ



#### Жукова Ольга Владиславовна

кандидат экономических наук, заведующий кафедрой Менеджмента и экономики спорта имени В. В. Кузина Российского государственного университета физической культуры, спорта, молодежи и туризма «ГЦОЛИФК».

**Аннотация:** В статье проанализированы основные проблемы внедрения инноваций на российских предприятиях. На основе проведенного анализа был сделан вывод о наличии как внутренних, так и внешних причин инновационной неактивности организаций. Среди внутренних причин отмечены низкий уровень менеджмента, среди внешних – отсутствие эффективной государственной инновационной политики.