

Определение недвижимого имущества и его характерные признаки

Ли Анастасия Геннадьевна

Хабаровский государственный университет экономики и права

Студент

Аннотация

В данной статье рассмотрены вопросы, связанные с изучением мнений различных ученых, изучение статьи 130 Гражданского кодекса, выделений критериев, который перечисляет законодатель, относя вещи к недвижимым, выделение дополнительных критериев, по мнению ученых-цивилистов и изучение отдельных понятий, закрепленных в 130 статье Гражданского кодекса Российской Федерации.

Ключевые слова: недвижимость, недвижимая вещь, недвижимое имущество, гражданское право, гражданский кодекс.

Definition of real estate and its characteristics

Lee Anastasia Gennadievna

Khabarovsk State University of Economics and Law

Student

Abstract

In this article the questions connected with studying of opinions of various scientists, studying of article 130 of the Civil code, allocation of criteria which the legislator lists, relating things to real estate, allocation of additional criteria, according to scientists-civilists and studying of the separate concepts fixed in article 130 of the Civil code of the Russian Federation are considered.

Keywords: real estate, immovable thing, immovable property, civil law, civil code.

В настоящее время, одной из ценных и дорогостоящих вещей является недвижимость. Потребность в такой недвижимой вещи как дом, квартира или земельный участок имеют все люди без исключения. Поэтому развитие законодательства в данном направлении играет огромную роль. На данный момент законодатель не дает конкретного и точного определения недвижимому имуществу, он лишь перечисляет объекты, относящиеся к недвижимости. Для составления определения необходимо проанализировать, какими критериями обладает недвижимое имущество.

Недвижимое имущество принято делить по следующим критериям:

- Оценочный, сравнивается стоимость объекта до и после его перемещения, расходов на его перемещение и т.д.

- Юридический, является недвижимой вещью исходя из норм закона, к таким вещам можно отнести воздушные суда и морские суда, суда внутреннего плавания.

- Технический, исходя из связи объекта с землей, технические характеристики объекта, наличие фундамента и коммуникаций. [2].

О.М. Козырь выделяет такой признак, как государственная регистрация права на имущество, считая, что недвижимое имущество является юридическим понятием, а не фактическим. Аргументирует свое мнение тем, что недвижимостью может быть только имущество, на которое может быть установлено право собственности и иное вещное право. А для возникновения этих прав необходима государственная регистрация. [4, с. 271].

Законодатель нам предлагает следующие признаки недвижимого имущества исходя из ст. 130 ГК РФ: [1].

- прочная связь с землей;
- невозможность перемещения без несоразмерного ущерба назначению;
- наличие государственной регистрации;
- является индивидуально-определенным объектом;
- имеет определенные границы.

Также исходя из статьи 130 ГК РФ, можно выделить следующие виды недвижимого имущества:

- земельные участки;
- участки недр;
- здания;
- сооружения;
- объекты незавершенного строительства;
- воздушные и морские суда;
- суда внутреннего плавания;
- жилые и нежилые помещения;
- части зданий и сооружений, предназначенные для размещения транспортных средств (машино-места);
- иное имущество. [3].

Перечень имущества, которое является недвижимым, остается открытым, это оправдано тем, что благодаря развитию технологий в наше время, недвижимым имуществом может признаться то, что ранее таким не являлось, примером может стать судебная практика.

Дело №А72-22/98-Кд136/1, данное дело прошло все судебные инстанции. Вопрос данного дела относился к отнесению или не отнесению стационарного промышленного холодильника к объекту недвижимого имущества. Суд первой инстанции решил, что данное имущество является движимым и в иске отказал, а суд апелляционной инстанции не согласился с решением суда первой инстанции и отменил его решение и удовлетворил иск, суд кассационной инстанции оставил в силе решение суда первой инстанции. Все решил Президиум Высшего арбитражного суда РФ, который своим Постановлением № 2061/99 отменил решение суда первой инстанции и оставил в силе решение кассационного суда, аргументировав тем, что при

изучении документов при сдаче работ по договору, были выявлены признаки невозможности использования холодильника по назначению, дело в том, что для этого холодильника был возведен фундамент и подведены все коммуникации. Факт отнесения холодильника к недвижимому имуществу подтвердила выездная комиссия комитета по управлению имуществом, перемещение холодильника возможно, но для его установления и нормальной работы на новом месте необходимо вновь устанавливать фундамент, что является одним из признаков недвижимого имущества, наличие фундамента. [2].

В 130 статье Гражданского кодекса также говорится об объектах, тесно связанных с землей и перемещение которых невозможно, без причинения вреда этому имуществу. Можно прийти к такому выводу, что таким имуществом является земельный участок и недра, которые тесно связаны с землей, это обусловлено тем, что в наше время технологии развились до такой степени, что некоторые объекты недвижимости можно перемещать без несоразмерного ущерба и объект не будет терять своего назначения.

Исходя из вышперечисленного можно сделать вывод, что подобрать какие-то определенные, единые для всего недвижимого имущества критерии, по которым точно можно было бы его охарактеризовать нет.

Также существует еще одна проблема, связанная с отождествлением законодателя в статье 130 Гражданского кодекса таких терминов как: недвижимость, недвижимая вещь и недвижимое имущество.

Под недвижимостью понимают вещи, являющиеся объектами гражданского права, обладающие или не обладающие оборотоспособностью и не способные к перемещению.

Недвижимая вещь обозначает ограниченный в пространстве объект материального характера.

Недвижимое имущество – это совокупность материальных вещей.

Исходя из двух выделенных проблем, невозможность выделения точных критериев для любой недвижимой вещи и отождествления разных понятий, можно сделать вывод о необходимости закрепления определения и подбора верного термина для обозначения. Из вышперечисленных терминов следует, что «недвижимость» и «недвижимая вещь» как термины не подходят, потому что содержат в себе более узкий смысл понимания, поэтому термин «недвижимое имущество», как охватывающий более широкое значение, подходит лучше всего.

И составить следующее определение.

Недвижимое имущество – это объект материального мира, обладающий полной или ограниченной оборотоспособностью и отвечающий критериям, закрепленным в законе или признанным таковым по решению уполномоченного органа.

Библиографический список

1. Закон Российской Федерации "Гражданский Кодекс Российской Федерации" от 30.11.1994 № 51 // Российская газета. 1994 г. № 238-239. Ст. 132
2. Авеню. URL: <http://av-ue.ru/avenue.php?p=oni.htm> (дата обращения: 30.11.2019)
3. Административно-управленческий портал. URL: http://www.aup.ru/books/m76/1_1.htm (дата обращения: 30.11.2019).
4. Козырь О.М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе России. М., Изд-во Междунар. центра финансово-эконом. Развития, 1998. 298 с.