ОПРЕДЕЛЕНИЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА: ПРАВОВЫЕ КОЛЛИЗИИ

А.Н. Лужина

*Российский государственный университет правосудия (РГУП),
117418, г. Москва, ул. Новочеремушкинская, д. 69*

АННОТАЦИЯ. Недвижимое имущество является одним из основных объектов гражданских прав, одним из наиболее распространенных инструментов инвестиционной политики, сложным комплексным объектом градостроительной деятельности, объектом исторического и культурного наследия России. В связи с этим комплексное изучение законодательного регулирования и правоприменительной практики (включая судебную практику) в отношении недвижимости имеет первостепенное значение в различных сферах общественной жизни. Правовой статус недвижимого имущества определяется не только гражданским, но и земельным, градостроительным и жилищным законодательством. Вопросы интегративного подхода к законодательному регулированию недвижимого имущества являются предметом многолетней дискуссии не только на страницах юридической литературы, но и становились неоднократным предметом судебного разбирательства.

Настоящая статья затрагивает отдельные проблемы, касающиеся как определения недвижимого имущества в целом как комплексной категории, так и отдельных ее видов, например машино-мест, объектов незавершенного строительства и других.

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА: недвижимое имущество, недвижимость, машино-место, объект капитального строительства, единый недвижимый комплекс, земельный участок, жилое помещение, жилищный кодекс, гражданский кодекс, градостроительный кодекс

ДЛЯ ЦИТИРОВАНИЯ: Лужина А.Н. Определение недвижимого имущества: правовые коллизии // Вестник МГСУ. 2017. Т. 12. Вып. 7 (106). С. 804–808. DOI: 10.22227/1997-0935.2017.7.804-808

DEFINITION OF TERM REAL PROPERTY: CONFLICT OF LAWS

A.N. Luzhina

The Russian State University of Justice (RSUJ), 69 Novocheremushkinskaya str., Moscow, 117418, Russian Federation

ABSTRACT. Real property is one of the fundamental objects of civil law rights, and one of the most widely spread tool of investment policy, as well as a compound complex object of urban development, an object of legacy and cultural heritage of Russia. In this regard complex study of legislative control and law enforcement practice, including court practice, real property regulation is of prime importance for optimization of decisions in separate issues of state policy in various fields of social life. Thus, legal nature of real property is determined not only by civil legislation, but also by land, urban planning and housing legislation. The issues of integrative approach to legislative control of real property have always been a matter of long-term argument not only in juridical literature but have also become a matter of dispute on numerous cases. Thus Russia's Constitutional Court and Supreme Court of the Russian Federation passed their opinions regarding necessity of harmonious regulation of the issues surrounding real property.

The present article sets out both the definition of real property as a complex legal category and its discrete subcategories, for instance, car parking spaces, assets under construction, etc.

KEY WORDS: real property, immobility, car parking space, capital construction project, united fixed complex, land lot, dwelling premises, Housing Code, Civil Code, Town-Planning Code

FOR CITATION: Luzhina A.N. Opredelenie nedvizhimogo imushchestva: pravovye kollizii [Definition of Term Real Property: Conflict of Laws]. Vestnik MGSU [Proceedings of Moscow State University of Civil Engineering]. 2017, vol. 12, issue 7 (106), pp. 804–808. DOI: 10.22227/1997-0935.2017.7.804-808

В рамках настоящей статьи автор хотел бы рассмотреть спорные случаи, которые возникают в правоприменительной практике в сфере недвижимого имущества. Эта статья в первую очередь анонсирует возможную проблематику для настоящего печатного издания, которую впоследствии можно

выделить в самостоятельную постоянную рубрику «Правовые вопросы градостроительства».

Законодатель в первом абзаце п. 1 ст. 130 ГК РФ дает определение недвижимого имущества, согласно которому к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные

участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в т.ч. здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. Но насколько данное определение понятия недвижимого имущества достаточно и раскрывает его содержание как объекта гражданских прав, объекта градостроительной деятельности и экономики, как социальнозначимого объекта? Скорее всего, нет, определение, согласно теории права, должно раскрывать содержание того или иного явления, в т.ч. и через его признаки. Указанный пункт содержит два признака недвижимого имущества: прочная связь с землей и невозможность перемещения без ущерба, а в оставшейся части этот пункт статьи представляет собой перечисление отдельных видов недвижимости.

Подобное содержание нормы, по мнению отдельных юристов, является универсальным определением [1], другие считают, что оно не отвечает современным условиям [2] и не содержит исчерпывающий перечень признаков недвижимого имущества [3].

Судебная практика, признавая прочную связь с землей в качестве основного природного свойства, в соответствии с которым тот или иной объект относится к недвижимости [4], указывает на необходимость уточнения ряда признаков, формирования дополнительных квалификационных характеристик недвижимого имущества, позволяющих определить тот или иной объект в качестве самостоятельного объекта недвижимости или составной части иного объекта недвижимости. Например, существует проблема квалификации парковочных мест (машино-мест) в качестве объектов недвижимого имущества. До последнего времени в судебной практике одновременно существовали две позиции. Согласно первой позиции, парковочное место представляет собой часть недвижимой вещи — нежилого помещения или нежилого здания, а пользователь парковочного места является долевым собственником данной недвижимой вещи, в отношении которой соглашением участников долевой собственности или решением суда может быть определен порядок пользования соответствующей недвижимой вещью [5].

Вторая позиция заключалась в признании парковочного места (на основании данных, содержащихся в технических, кадастровых паспортах) недвижимым имуществом, входящим в состав нежилого помещения (парковки) или нежилого здания [6].

Данная позиция нашла отражение в нормах ГК РФ, так с 1 января 2017 г. вступила в действие новая редакция ст. 130, в соответствии с которой самостоятельным объектом недвижимого имущества будут признаны машино-места только в том случае, если они представляют собой предназначенные для размещения транспортных средств части зданий

или сооружений и если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке. При этом для легализации прав собственников машино-мест, которые были приобретены, до 1 января 2017 г. ст. 6 Федерального закона от 03.07.2016 № 315-ФЗ [7] предусматривает что объект недвижимости, который отвечает требованиям и характеристикам машино-места (независимо от его соответствия установленным минимально и (или) максимально допустимым размерам машино-мест) и права на который были зарегистрированы до дня вступления в силу этого закона, признается машино-местом.

Еще одним спорным вопросом является соотношение терминов «объект капитального строительства» и «объект недвижимого имущества». Всегда ли объект капитального строительства является недвижимым имуществом или нет, например, будет ли объект вспомогательного назначения, обладающий признаком капитальности, недвижимостью, можно ли совершать с ним самостоятельные сделки или нет, можно ли признавать самовольной постройкой?

Вопросы квалификации тех или иных объектов в качестве объектов недвижимости возникают и при выделении квартир в качестве самостоятельных объектов недвижимого имущества в объекте незавершенного строительства [8, 9]; признание самостоятельным объектом недвижимого имущества части помещения или части земельного участка [10]; признании того или иного объекта капитального строительства самовольной постройкой [11–15];

Отсутствие единого подхода к определению объектов недвижимости связано и с тем, что законодательство, регулирующее недвижимое имущество, раскрывающее его признаки, характеризующее отдельные виды недвижимости, представляет собой комплекс нормативных правовых актов, состоящих из кодексов, иных федеральных законов, подзаконных актов, а в некоторых случаях и законодательных актов субъектов Российской Федерации (например, при определении пригодности тех или жилых помещений к использованию по первоначальному назначению необходимо учитывать законодательство субъектов РФ согласно ст. 5 Жилищного кодекса РФ). Градостроительный кодекс РФ в ст. 6–8 определяют компетенцию органов власти в сфере градостроительства. Таким образом, отношения, складывающиеся в этой сфере, имеют комплексный, межотраслевой характер, а их содержание составляют преимущественно предметы совместного ведения РФ и ее субъектов [16].

Итак, недвижимое имущество, являясь, безусловно, одним из наиболее значимых и разноплановых объектов как в сферах экономики (высокая стоимость создания, содержания и эксплуатации, объект инвестирования), так и общественного устройства

(целевое назначение, дополнительные обременения прав собственника в интересах общества в целом) [17], а также градостроительства (особенности получения разрешений на строительство, осуществление капитального строительства, реализация архитектурной деятельности), обосновывает необходимость активного участия государства в разработке и реализации комплексного предметного законодатель-

ного регулирования для целей обеспечения прав и законных интересов и частных, и публичных субъектов. Поэтому публичное обсуждение профессиональных проблем, в т.ч., связанных с комплексным применением гражданского и градостроительного законодательства, является важным инструментом для выработки и становления универсальной правоприменительной практики.

ЛИТЕРАТУРА

1. Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе / под общ. ред. В.В. Витрянского, О.М. Козырь, А.А. Маковской. М. : Статут, 2004. 95 с.
2. Суханов Е.А. О понятии недвижимости и его влиянии на иные гражданско-правовые категории // Вестник гражданского права. 2008. № 4. С. 6–16.
3. Степанов С.А. Система объектов недвижимого имущества в гражданском праве: Теоретические проблемы : автореферат дис. ... докт. юрид. наук. Екатеринбург, 2004. 52 с.
4. О применении судами некоторых положений раздела первой части первой Гражданского кодекса Российской Федерации : Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25.
5. Решение третьего арбитражного апелляционного суда от 29.01.2008 № А33-10690/2007-03АП-93/2008 по делу № А33-10690/2007.
6. Постановление ФАС Московского округа от 30.06.2008 № КГ-А40/4518-08-1,2 по делу № А40-49509/07-63-401.
7. О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации : Федеральный закон № 315-ФЗ от 03.07.2016.
8. Определение СК по гражданским делам Верховного Суда РФ от 10 апреля 2012 г. № 5-В12-10.
9. Определение СК по гражданским делам Верховного Суда РФ от 19 июня 2012 г. № 5-В12-11.
10. Постановление Президиума ВАС РФ от 19.04.2011 № 14950/10 по делу № А40-127386/09-122-889.
11. О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав : Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. № 10/22 г. Москва.
12. Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 19.03.2014).
13. Определение Верховного Суда РФ от 11.03.2014 № 18-КГ13-184.
14. Определение Верховного Суда РФ от 03.12.2013 № 15-КГ13-4.
15. Обзор практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости : Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25; утв. Президиумом Верховного Суда РФ 04.12.2013.
16. Об отказе в принятии к рассмотрению запроса Московской городской Думы о проверке конституционности части 3 статьи 3 Градостроительного кодекса Российской Федерации и подпункта 42 пункта 2 статьи 26.3 Федерального закона «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации» : Определение Конституционного Суда РФ от 01.12.2005 № 468-О.
17. Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации : Федеральный закон № 73-ФЗ от 25.06.2002 (ред. от 23.07.2013); ст. 52.
18. Новиков К.А. Понятие недвижимого имущества в гражданском законодательстве // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2014. № 5. С. 4–12.
19. Абрамов В.В. Понятие и признаки недвижимости повышенного риска как объекта гражданского права // Бизнес, Менеджмент и Право. 2013. № 1. С. 118–125.
20. Лужина А.Н. Вопросы актуальности защиты права собственности на недвижимое имущество // Судебная реформа 1864 года. Реализация и защита прав человека в современной правовой системе : сб. по итогам науч.-практ. конф. Ярославль, 2014. 190 с.
21. Лужина А.Н. Понятие недвижимого имущества и отдельные объекты недвижимого имущества : тезисы. М. : РАП, 2013. 127 с.
22. Лужина А.Н. Ограничения и обременения прав на недвижимое имущество в России и Франции : дис. ... канд. юрид. наук. М., 2006. 190 с.
23. Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2016) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 06.07.2016).
24. Определение Верховного Суда РФ от 15.06.2016 № 302-ЭС16-6023 по делу № А19-3960/2015.
25. Проблемы развития частного права: сб. статей к юбилею Владимира Саурсеевича Ема / отв. ред. Е.А. Суханов, Н.В. Козлова. М. : Статут, 2011. 557 с.

Поступила в редакцию в ноябре 2016 г.

Принята в доработанном виде в июне 2017 г.

Одобрена для публикации в июне 2017 г.

Об авторе: Лужина Александра Николаевна — кандидат юридических наук, доцент, доцент кафедры гражданского права, Российский государственный университет правосудия (РГУП), 117418, г. Москва, ул. Новочеремушкинская, д. 69, knyazyazya@list.ru.

REFERENCES

1. *Kontseptsiya razvitiya grazhdanskogo zakonodatel'stva o nedvizhimom imushchestve* [Concept of Development Of Civil Legislation On Real Estate]. Moscow, Statut Publ., 2004. 95 p. (In Russian)
2. Sukhanov E.A. O ponyatii nedvizhimosti i ego vliyaniyu na inye grazhdansko-pravovye kategorii [On the Concept of Real Estate and Its Impact on other Civil Law Categories]. *Vestnik grazhdanskogo prava* [Civil Law Review]. 2008, no. 4, pp. 6–16. (In Russian)
3. Stepanov S.A. *Sistema ob"ektov nedvizhimogo imushchestva v grazhdanskom prave: Teoreticheskie problemy : avtoreferat dissertatsii ... doktora yuridicheskikh nauk* [System of Real Property in Civil Law: Theoretical Problems : Author's Abstract of the Thesis of Doctor of Juridical Sciences]. Ekaterinburg, 2004, 52 p. (In Russian)
4. *O primenении судами некоторых положений раздела первой части первой Гражданского кодекса Российской Федерации : Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25* [On the Application By Courts of Certain Provisions of the First Part of The First Part of the Civil Code of the Russian Federation: Decree of the Plenum of the Supreme Court of the Russian Federation of June 23, 2015, No. 25]. (In Russian)
5. *Reshenie tret'ego arbitrazhnogo apellyatsionnogo suda ot 29.01.2008 № A33-10690/2007-03AP-93/2008 po delu № A33-10690/2007* [Decision of the Third Arbitration Appeal Court of 29.01.2008 No. A33-10690 / 2007-03AP-93/2008 in case No. A33-10690 / 2007]. (In Russian)
6. *Postanovlenie FAS Moskovskogo okruga ot 30.06.2008 № KG-A40/4518-08-1,2 po delu № A40-49509/07-63-401* [Decree of the Federal Arbitration Court of the Moscow District No. KG-A40 / 4518-08-1,2 of 30.06.2008 in case No. A40-49509 / 07-63-401]. (In Russian)
7. *O vnesenii izmeneniy v chast' pervuyu Grazhdanskogo kodeksa Rossiyskoy Federatsii i otdel'nye zakonodatel'nye akty Rossiyskoy Federatsii : Federal'nyy zakon № 315-FZ ot 03.07.2016* [On Amending Part One of the Civil Code of the Russian Federation and Certain Legislative Acts of the Russian Federation: Federal Law No. 315-FZ of July 3, 2016]. (In Russian)
8. *Opreделение SK po grazhdanskim delam Verkhovnogo Suda RF ot 10 aprelya 2012 g. № 5-V12-10* [Definition of the Judicial Collegium for Civil Cases of the Supreme Court of the Russian Federation of April 10, 2012 No. 5-B12-10]. (In Russian)
9. *Opreделение SK po grazhdanskim delam Verkhovnogo Suda RF ot 19 iyunya 2012 g. № 5-V12-11* [Definition of the Judicial Collegium for Civil Cases of the Supreme Court of the Russian Federation of June 19, 2012 No. 5-B12-11]. (In Russian)
10. *Postanovlenie Prezidiuma VAS RF ot 19.04.2011 № 14950/10 po delu № A40-127386/09-122-889* [Decree of the Presidium of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation of April 19, 2011 No. 14950/10 in case No. A40-127386 / 09-122-889]. (In Russian)
11. *O nekotorykh voprosakh, vznikayushchikh v sudebnoy praktike pri razreshenii sporov, svyazannykh s zashchitoy prava sobstvennosti i drugih veshchnykh prav : Postanovlenie Plenuma Verkhovnogo Suda Rossiyskoy Federatsii i Plenuma Vysshego Arbitrazhnogo Suda Rossiyskoy Federatsii ot 29 aprelya 2010 g. № 10/22 g. Moskva* [On Some Issues Arising in Judicial Practice in Resolving Disputes Related to the Protection of Property Rights and Other Proprietary Rights: Resolution of the Plenum of the Supreme Court of the Russian Federation and the Plenum of the Supreme Arbitration Court of the Russian Federation of April 29, 2010 No. 10/22 Moscow]. (In Russian)
12. *Obzor sudebnoy praktiki po delam, svyazannym s samovol'nyim stroitel'stvom (utverzhdeno Prezidiumom Verkhovnogo Suda RF 19.03.2014)* [Review of Judicial Practice in Cases Related to Unauthorized Construction (Approved by the Presidium of the Supreme Court of the Russian Federation on March 19, 2014)]. (In Russian)
13. *Opreделение Verkhovnogo Suda RF ot 11.03.2014 № 18-KG13-184* [Definition of the Supreme Court of the Russian Federation of March 11, 2014 No. 18-KG13-184]. (In Russian)
14. *Opreделение Verkhovnogo Suda RF ot 03.12.2013 № 15-KG13-4* [Definition of the Supreme Court of the Russian Federation of 03.12.2013 No. 15-KG13-4]. (In Russian)
15. *Obzor praktiki razresheniya sudami sporov, vznikayushchikh v svyazi s uchastiem grazhdan v dolevom stroitel'stve mnogokvartirnykh domov i inykh ob"ektov nedvizhimosti : Postanovlenie Plenuma Verkhovnogo Suda RF ot 23.06.2015 № 25; utverzhdeno Prezidiumom Verkhovnogo Suda RF 04.12.2013* [Review of the Practice of Courts' Settlement of Disputes Arising in Connection with the Participation of Citizens in the Shared Construction of Apartment Buildings and Other Real Estate: Resolution of the Plenum of the Supreme Court of the Russian Federation of June 23, 2015, No. 25; Approved by the Presidium of the Supreme Court of the Russian Federation on 04.12.2013]. (In Russian)
16. *Ob otkaze v prinyatii k rassmotreniyu zaprosa Moskovskoy gorodskoy Dumy o provere konstitutsionnosti chast' 3 stat'i 3 Gradostroitel'nogo kodeksa Rossiyskoy Federatsii i podpunkta 42 punkta 2 stat'i 26.3 Federal'nogo zakona «Ob obshchikh printsipakh organizatsii zakonodatel'nykh (predstavitel'nykh) i ispolnitel'nykh organov gosudarstvennoy vlasti sub"ektov Rossiyskoy Federatsii» : Opreделение Konstitutsionnogo Suda RF ot 01.12.2005 № 468-O* [On The Refusal To Accept The Request Of The Moscow City Duma To Examine The Constitutionality Of Part 3 of Article 3 of the Town Planning Code of the Russian Federation and Subparagraph 42 of Paragraph 2 of Article 26.3 of the Federal Law "On General Principles for the Organization of Legislative (Representative) and Executive Bodies of State Power of the Subjects of the Russian Federation": Definition of the Constitutional Court of the Russian Federation from 01.12.2005 № 468-O]. (In Russian)
17. *Ob ob"ektakh kul'turnogo naslediya (pamyatnikakh istorii i kul'tury) narodov Rossiyskoy Federatsii ; Federal'nyy zakon № 73-FZ ot 25.06.2002 (red. ot 23.07.2013); st. 52* [On Objects of Cultural Heritage (Monuments of History and Culture) of the Peoples of the Russian Federation; Federal Law No. 73-FZ of 25 June 2002 (as amended on 23.07.2013); Art. 52]. (In Russian)
18. Novikov K.A. Ponyatie nedvizhimogo imushchestva v grazhdanskom zakonodatel'stve [Concept Of Real Estate In The Civil Law]. *Vestnik ekonomicheskogo pravosudiya Rossiyskoy Federatsii* (0869-7426) [Bulletin of the Supreme Arbitration Court of the RF]. 2014, no. 5, pp. 4–12. (In Russian)
19. Abramov V.V. Ponyatie i priznaki nedvizhimosti povyshennogo riska kak ob"ekta grazhdanskogo prava [Concept And Signs of High-Risk Real Estate as an Object of Civil Law]. *Biznes, Menedzhment i Pravo* [Business, Management and Law]. 2013, no. 1, pp. 118–125. (In Russian)

20. Luzhina A.N. Voprosy aktual'nosti zashchity prava sobstvennosti na nedvizhimoe imushchestvo [Issues of the Relevance of the Protection of the Property Rights to Real Estate]. *Sudebnaya reforma 1864 goda. Realizatsiya i zashchita prav cheloveka v sovremennoy pravovoy sisteme : sbornik po itogam nauchno-prakticheskoy konferentsii* [Judicial 1864 Reform. Realization and Protection of Human Rights in the Modern Legal System : Collection on the Results of the Scientific and Practical Conference]. Yaroslavl, 2014, 190 p. (In Russian)

21. Luzhina A.N. Ponyatie nedvizhimogo imushchestva i otdel'nye ob"ekty nedvizhimogo imushchestva : tezisy [Concept of Real Estate and Individual Objects of Real Estate: Theses]. Moscow, Russian Justice Academy Publ., 2013, 127 p. (In Russian)

22. Luzhina A.N. Ogranicheniya i obremeneniya prav na nedvizhimoe imushchestvo v Rossii i Frantsii : dissertatsiya ... kandidata yuridicheskikh nauk [Restrictions and En-

cumbrances of Rights to Real Estate in Russia and France: Thesis of Candidate of Juridical Sciences]. Moscow, 2006, 190 p. (In Russian)

23. Obzor sudebnoy praktiki Verkhovnogo Suda Rossiyskoy Federatsii № 2 (2016) (utv. Prezidiumom Verkhovnogo Suda RF 06.07.2016) [Review of the Judicial Practice of the Supreme Court of the Russian Federation No. 2 (2016) (Approved by the Presidium of the Supreme Court of the Russian Federation on July 6, 2016)]. (In Russian)

24. Opredelenie Verkhovnogo Suda RF ot 15.06.2016 № 302-ES16-6023 po delu № A19-3960/2015 [Definition of the Supreme Court of the Russian Federation of June 15, 2016 No. 302-ES16-6023 in case No. A19-3960 / 2015]. (In Russian)

25. Problemy razvitiya chastnogo prava : sbornik statey k yubileyu Vladimira Saurseevicha Ema [Problems of Development of Private Law: Collector Articles for the Anniversary of Vladimir Saurseevich Em]. Moscow, Statut Publ., 2011, 557 p. (In Russian)

Received in November 2016.

Adopted in revised form in June 2017.

Approved for publication in June 2017.

About the author: **Luzhina Alexandra Nikolaevna** — Candidate of Legal Sciences, Associate Professor, Department of Civil Law, **The Russian State University of Justice (RSUJ)**, 69 Novocheremushkinskaya str., Moscow, 117418, Russian Federation; knyazya@list.ru.