

---



## ЮРИДИЧЕСКИЕ НАУКИ



---

<https://doi.org/10.5281/zenodo.6874504>

УДК 37.022

**Балагура А.В.**

*Балагура Андрей Владимирович*, ФГБОУ ВО Тверской государственный университет, Россия, 170100, г. Тверь, ул. Желябова, 33. E-mail: andrey\_balagura@mail.ru.

### **О понятии недвижимой вещи в современном российском праве и перспективы его развития**

*Аннотация.* В статье автор раскрывает имеющиеся в отечественной доктрине гражданского права концепции и подходы в определении понятия недвижимой вещи, обозначается специфика понимания недвижимости в российском гражданском праве. Приводится перечень проблем теоретического и практического характера: отсутствие юридически выверенной дефиниции недвижимой вещи наравне с достаточными критериями и признаками отнесения вещей к недвижимым; наличие кардинально противоположных концепций и подходов в определении понятия «недвижимая вещь»; использование принципа «прочной связи» в определении недвижимой вещи; выделение категории недвижимости в силу закона. Посредством обращения к концепции единого объекта недвижимой вещи предлагаются пути их разрешения. Последовательно доказывается необходимость восприятия концепции единого объекта недвижимости в теории и на практике. Предлагается внесение соответствующих изменений в положения действующего законодательства.

*Ключевые слова:* недвижимость, недвижимая вещь, концепция единого объекта, правовой режим недвижимости, понятие недвижимой вещи, гражданское право, вещное право, правовой режим.

**Balagura A.V.**

*Balagura Andrey Vladimirovich*, Tver State University, Tver, Zhelyabova st, 33, 170100, Russia.  
E-mail: andrey\_balagura@mail.ru

### **On the concept of immovable property in modern Russian law and prospects for its development**

*Abstract.* In the article the author reveals the concepts and approaches available in the domestic civil law doctrine in defining the concept of immovable property, the specifics of the understanding of real estate in Russian civil law are indicated. The list of theoretical and practical problems is given: the absence of a legally verified definition of an immovable thing along with sufficient criteria and signs of attribution of things to immovable; the presence of radically opposite concepts and approaches in defining the concept of "immovable thing"; the use of the principle of "strong connection" in defining an immovable thing; allocation of the category of real estate by virtue of the law. By referring to the concept of a single object of an immovable

thing, the ways of their resolution are proposed. The necessity of perception of the concept of a single real estate object in theory and in practice is consistently proved. It is proposed to make appropriate changes to the provisions of the current legislation.

**Key words:** real estate, immovable thing, the concept of a single object, the legal regime of real estate, the concept of immovable thing, civil law, property law, legal regime.

**П**одход к определению понятия «недвижимая вещь» предопределен выбором той или иной модели юридического соотношения земельного участка и расположенных на нем и связанных с ним экономически вещей. Представляется возможным выделить две основные концепции определения понятия «недвижимая вещь»: «земельный участок вместе с составными частями» и «множественность видов недвижимости». Общим положением обозначенных подходов является наличие юридической связи земли и расположенных на ней объектов, обусловленной их механическим и экономическим единством. Первое отличие указанных концепций обнаруживает себя в степени прочности и строгости такой взаимосвязи: более строгая в первой и менее строгая во второй. Второе отличие – в наличии или отсутствии т.н. пообъектной дифференциации в распространении вещно-правового регулирования: установление одного вещного права на единый объект в первой концепции и множества вещных прав в отсутствие образуемого землей и строением единства во второй. Таким образом, краеугольным камнем в определении понятия «недвижимая вещь» является поиск подходящих моделей юридического соединения вещей. Такие модели были известны праву еще со времен Древнего Рима: модель единого объекта, составных вещей и совокупности [12, с. 123-125].

Уникальность сложившейся в российском праве ситуации, во-первых, заключается в одновременном признании объектоспособности земельного участка и расположенных на нем объектов, включая их части. Такие объекты признаются самостоятельными недвижимыми вещами в силу отрицательного действия известного римского принципа «*salva rei substantia*» (способность вещей к перемещению с со-

хранением физической сущности, экономического назначения и их ценности без вреда или ее значительного уменьшения) [7, с. 236]. Восприятие указанного принципа «со знаком минус», получившего название принципа прочной связи земельного участка и расположенного на нем объекта стал главным критерием отнесения объектов к недвижимым вещам в российском гражданском праве, закрепленным в п. 1 ст. 130 Гражданского Кодекса РФ (далее – ГК РФ) [1]. В соответствии с данным принципом, помимо прямо названных в законе, к недвижимым вещам (недвижимому имуществу, недвижимости) относится все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

Во-вторых, уникальность отечественного подхода в определении понятия «недвижимая вещь» заключается также в синтетическом приспособлении римского принципа «*superficies solo cedit*» к условиям ошибочно сложившейся ситуации дуплицитета объектов недвижимого имущества, выраженной в установлении т.н. принципа единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, понятие которого закреплено в пп. 5 п. 1 ст. 1 Земельного кодекса РФ (далее – ЗК РФ) [2].

Общеизвестно, что в силу статьи 130 ГК РФ недвижимые вещи могут быть подразделены на недвижимость в силу природы и недвижимость в силу закона (воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты, предприятия, единый недвижимый комплекс), причем первую группу можно дополнительно дифференцировать на «естественную недвижимость» (земельные участки и участки недр) и «искусственную недвижимость» (здания, сооружения, объекты не-

завершенного строительства, жилые и нежилые помещения, машино-места). По мнению Р.С. Бевзенко, противопоставление недвижимости в силу природы и закона условно, т.к. недвижимость в силу природы также объявляется законом объектом гражданских прав [8, с. 10]. В научной литературе представлены и иные варианты классификации недвижимых вещей: по функциональному назначению (жилой фонд, нежилой фонд, природные объекты); по цели применения (потребительская, инвестиционная) и другие [17, с. 197].

Понятие «недвижимая вещь», аналогичное указанному в статье 130 ГК РФ, выводится также из ч. 7 ст. 1 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон о регистрации от 2015 г.) [3].

Ученые по-разному объясняют причины сложившегося экстраординарного подхода российского гражданского праве к определению понятия «недвижимая вещь». Так, Е.А. Суханов пишет о том, что на протяжении длительного периода времени в истории концепция множественности недвижимых вещей неоправданно противопоставлялась концепции единого объекта недвижимости, а в современной научной литературе имеет место неоправданное отождествление составных частей недвижимой вещи с ее принадлежностями [21, с. 6-16]. Д.В. Третьякова указывает, что признание построек самостоятельными объектами не было результатом серьезных научных исследований, а явилось вынужденной мерой, обусловленной вовлечением в гражданский оборот построек в условиях отсутствия права частной собственности на землю (имели место лишь ограниченные вещные права) [23, с. 54]. В.А. Алексеев указывает на то, что ненормальность сложившегося регулирования была очевидна для всех на самом высоком уровне еще с момента введения нового ГК РФ [4, с. 14]. Р.С. Бевзенко, в свою очередь, указывает на существенность допущенной ошибки и связывает ее с имевшим место политическим компромиссом между исполнительной и законодательной ветвя-

ми власти. По его мнению, с принятием ЗК РФ было необходимо включить в ст. 130 ГК РФ указание, что «здание или сооружение является недвижимой вещью лишь в том случае, если оно выстроено на публичном земельном участке; в случае же, если здание построено собственником на принадлежащем ему земельном участке, оно рассматривается как составная часть участка» [8, с. 19].

На наш взгляд, к указанным причинам также можно отнести отсутствие на протяжении длительного времени в России деления вещей на движимые и недвижимые, полное исключение земельных участков из гражданского оборота в 1922 году.

Таким образом, понятие недвижимой вещи в российском гражданском праве основано на не несвойственном ни одному правопорядку в мире подходе, в соответствии с которым земельный участок и расположенные на нем объекты признаются самостоятельными недвижимыми вещами, унификация прав на которые достигается за счет изменённой и синтетически установленной в конкретных историко-политических условиях версии римского принципа «*superficies solo cedit*» – единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов. За неимением конкретной дефиниции «недвижимая вещь» закон устанавливает лишь критерий прочной связи объектов с землей и приводит перечень отдельных недвижимых вещей. Указанное понимание, следовательно, не предполагает образование единой вещи (земельный участок и расположенный на нем объект) с распространением в отношении нее единого вещного права, что позволяет говорить об отсутствии закрепленной в российском гражданском праве концепции единого объекта недвижимой вещи на настоящий момент. Указанное видится нам недостатком действующего правового регулирования и существенным отступлением от классической римской правовой традиции, в свете чего переход к концепции единого объекта недвижимости представляется необходимым.

Считаем целесообразным более подробно рассмотреть следующие общие проблемы понятия «недвижимая вещь» в современном российском гражданском праве: отсутствие дефиниции недвижимой вещи наравне с достаточными критериями и признаками отнесения вещей к недвижимым; наличие кардинально противоположных концепций и подходов в определении понятия «недвижимая вещь»; использование принципа «прочной связи» в определении недвижимой вещи; выделение категории недвижимости в силу закона.

Ранее мы указали, что статья 130 ГК РФ не содержит дефиниции «недвижимая вещь», а лишь называет абстрактный принцип отнесения вещей к недвижимым (принцип «прочной связи») и указывает непосредственно на отдельные объекты недвижимого имущества. Такое положение вещей связано, по мнению А.Н. Лужиной, с тем, что законодательство, раскрывающее признаки недвижимой вещи, носит комплексный, межотраслевой характер и находится в совместном ведении РФ и субъектов [13, с. 805]. На наш взгляд, данный аргумент не является убедительным, т.к. свидетельствует лишь о неупорядоченности, непоследовательности и несогласованности правового регулирования.

Понятие недвижимой вещи, несмотря на отсутствие его легального определения в законе, является предметом широкой научной дискуссии. Так, наиболее убедительной нам представляется мнение Н.Д. Егорова, полагающего, что недвижимостью, в первую очередь, является вещь, которую можно использовать по своему назначению только в неразрывной связи с землей [10, с. 305]. Критерии разграничения недвижимых и движимых вещей, по мнению автора, следует искать в их природных свойствах, а не в признаках, привнесенных правом [11, с. 10, 29]. Близкого по содержанию мнения придерживается К.А. Новиков, полагающий, что недвижимостью закон признает все те объекты, физические характеристики которых предполагают их неизменное нахождение именно

на том земельном участке, где эти объекты размещены природой или человеком [14, с. 3].

По мнению Е.Г. Семенович, недвижимая вещь – объект, в отношении которого установлен соответствующий правовой режим исходя из его физической (материальной) природы, экономической ценности и социальной значимости. На первом месте, по мнению автора, находится характер самостоятельности объекта недвижимого имущества [18, с. 124]. Схожего мнения придерживаются также О.Ю. Скворцов [19, с. 50-52].

Примечательно, что некоторые авторы, несмотря на осуществленные попытки поиска дефиниции «недвижимая вещь», полагают, что данное понятие является оценочной категорией, что представляется для них плюсом. На наш взгляд, неспособность прийти к необходимой степени понятийной абстракции не является основанием признавать понятие недвижимой вещи оценочной категорией. В связи с этим правильным представляется позиция В.А. Алексеева, убежденного, что наличие в законодательстве оценочных понятий не означает, что и законодатель, и правоприменители не должны стремиться к тому, чтобы были разработаны как можно более точные критерии оценки, что в полной мере относится и к недвижимым вещам [6, с. 82]. Однако в условиях современной правовой действительности законодателем так и не были разработаны признаки, позволяющие с достоверной степенью точности квалифицировать тот или иной объект в качестве недвижимой вещи. В научной литературе ведутся дискуссии относительно таких признаков.

К.П. Победоносцев выделял следующие признаки недвижимой вещи: удовлетворение постоянной, а не временной хозяйственной цели; привязанность к земле и сохранение своего местоположения; прочность; непотребляемость [15]. Е.Г. Семенова предлагает выделять следующие: общественная и экономическая важность; значительность затрат труда и денежных средств, необходимых для перемещения

[18, с. 132]. Е.Р. Шафигуллина акцентирует внимание над тем, что недвижимая вещь является незаменимым и индивидуально-определенным предметом материального мира [25, с. 71]. М.А. Сажина и О.А. Зарайская предлагают выделять следующий перечень признаков недвижимости: стационарность, материальность, длительность создания, уникальность и неповторимость, долговечность, подверженность износу [17, с. 197].

Несмотря на широкий перечень признаков недвижимой вещи, разработанной доктриной, полагаем возможным предложить следующий критерий: отсутствие внешне различимой владельческой принадлежности вещи, в отношении которой распространение режима недвижимости представляется целесообразным.

Считаем важным предложить в спорных ситуациях при квалификации вещей в качестве движимых и недвижимых обращать внимание также и на целесообразность предполагаемого распространения по отношению к приобретению и переходу прав на такие объекты правил, применяемых в отношении приобретения и перехода прав на недвижимые вещи. К примеру, будет полезным задать вопрос, является ли целесообразным подчинять приобретение и переход прав на забор, выгребную яму или асфальтовое покрытие правилам, действующим в отношении приобретения и перехода прав на недвижимость (что не исключает рассмотрение в компаративном аспекте и иных особенностей режима недвижимой вещи, их соотношения с природой спорного объекта)? С очевидностью можем сказать, что нет. Следовательно, нет никакого смысла в спорных для лиц ситуациях расценивать указанные объекты в качестве недвижимых вещей. Таким образом, компаративное сопоставление предполагаемого режима, который будет установлен в отношении спорного объекта с известным режимом недвижимой вещи, может помочь в ответе на вопрос, является ли тот или иной объект недвижимостью, т.к. понятие недвижимости тесным обра-

зом связано с его режимом, но, безусловно, с ним не совпадает.

Также не можем не отметить, что с введением концепции единого объекта, признающей в качестве недвижимой вещи только земельный участок, отпадет надобность в нескончаемых дискуссиях относительно поиска ответа на вопрос, что следует понимать под недвижимостью и какими признаками должен обладать соответствующий объект.

Следующей проблемой является наличие кардинально противоположных концепций и подходов в определении понятия «недвижимая вещь». В литературе принято выделять следующие подходы: регистрационный (юридический), кадастровый и физический (функциональный).

Яркими представителями регистрационного (юридического) подхода являются Е.А. Суханов, К.И. Скловский, С.А. Бабкин, О.М. Козырь. По их мнению, недвижимость есть особый правовой режим. Объект становится недвижимой вещью только после государственной регистрации его самого и прав на него. В целом такой подход соответствует положениям статьи 219 ГК РФ, т.к. признание существования недвижимой вещи до момента государственной регистрации прав на нее означало бы, что такая вещь является бесхозной, что не представляется разумным. Примечательно, что до момента государственной регистрации объект является, по мнению представителей концепции, либо движимой вещью, либо недвижимостью не в смысле гражданского закона, либо составной частью земельного участка [5, с. 25]. Минусом указанной концепции является отсутствие в регистрационной системе недвижимости РФ фильтра по внесению записей в отношении объектов, не являющихся недвижимыми вещами. Регистрирующий орган не имеет на практике полномочий отказывать в регистрации со ссылкой на то, что объект не является недвижимой вещью. На наш взгляд, указанную ситуацию могло бы исправить расширительное толкование п. 19 ч. 1 ст. 29 Закона о регистрации от 2015 г. Следует

также отметить, что судебная практика сегодня всецело признает, что по общему правилу государственная регистрация права на вещь не является обязательным условием для признания ее объектом недвижимости. Указанный подход также получил свое закрепление в п. 38 ПП ВС N 25 от 23.06.2015 г.

Критикуя данный подход, Р.С. Бевзенко отмечает, что регистрационный подход представляется логичным лишь для тех юрисдикций, где недвижимостью является только земельный участок. Такой подход представляет собой, по его мнению, «порочный логический круг, ведь для того, чтобы понять, на что надо зарегистрировать права, необходимо знать, что такое недвижимость; для того, чтобы знать, что такое недвижимость, необходимо понять, возможно ли зарегистрировать права на этот объект» [8, с. 12].

Достаточно близкой регистрационному подходу по своему смыслу является кадастровая концепция. В соответствии с ней для признания объекта недвижимостью достаточно лишь наличие его технического описания. Минусом такого подхода является неиспользование кадастровыми инженерами критериев недвижимой вещи при определении природы спорного объекта, а также решение ими вопросов правового характера и значения, что нам видится некорректным.

Физическая концепция, представляемая которой являются С.А. Степанов, В.А. Алексеев, Б.М. Гонгалов, В.В. Витрянский, исходит из того, что недвижимая вещь возникает в силу простого создания, а не ее регистрации. Вещь может считаться недвижимой, если, по крайней мере, полностью завершены работы по сооружению фундамента или аналогичные им работы. Верховный Суд РФ в п. 38 ПП ВС N 25 от 23.06.2015 г. также прямо говорит о том, что правомерно возведенное здание или сооружение является объектом недвижимости, в том числе до регистрации на него права собственности лица, в законном владении которого оно находится.

Согласимся с мнением Р.С. Бевзенко, согласно которому собственнику земельного участка нет никакого смысла отдельно регистрировать свое право собственности на постройку. Также ученый отмечает, тот факт, что для того, чтобы объект считался недвижимостью, требуется специальное указание в законе (закон признает здания недвижимостями), означает, что сторонники физического подхода вынуждены признавать, что в основе понятия недвижимой вещи лежит все же юридический принцип.

Таким образом, по мнению Р.С. Бевзенко, ни физический, ни регистрационный подходы не способны ответить на вопрос, что же является недвижимой вещью в современных правовых реалиях: физический не содержит критерия отличия подвижности от недвижимости, а регистрационный приводит к т.н. логическому кругу в рассуждениях, упомянутому ранее [8, с. 12].

Учитывая вышеизложенное, на наш взгляд, единственной концепцией, способной четко разграничить движимые и недвижимые вещи, привести ясность в правовое регулирование, а также устранить потребность в наличии конкурирующих друг с другом подходов является концепция единого объекта недвижимой вещи.

Следующей проблемой в определении понятия «недвижимая вещь» является провозглашенный законодателем принцип прочной связи земельного участка и расположенного на нем объекта как критерий отнесения вещей к недвижимым. Указанный принцип не позволяет с учетом современных технических возможностей по передвижению капитальных строений, наличия сборно-разборных конструкций достоверно определить, является ли тот или иной объект недвижимым, в связи с чем многие ученые предлагают исключить данный принцип из понятия недвижимой вещи [22, с. 95]. Однако, например, В.А. Алексеев находит такой довод несостоятельным, объясняя свою позицию тем, что возможность перемещения рассматривается в статье 130 ГК РФ с позиции проведе-

ния мероприятий, не имеющих с технической точки зрения экстраординарного характера. Ученый в итоге все же указывает на некорректность самой формулировки принципа: один оценочный признак (прочность) описывается через другой оценочный признак (несоразмерность) [6, с. 81, 94]. Не можем не заметить, что немцы, например, под прочным соединением понимают такое, которое требует значительных усилий и затрат при отделении, в сравнении со стоимостью отделяемой части, а также в случае, если такое отделение сопряжено с физическим разрушением или повреждением отделяемой части и земельного участка [26, с. 64].

По мнению В.А. Алексеева, ввиду того, что прочная связь с землей может быть установлена посредством мысленного перемещения, такую операцию может проводить только лицо, обладающее специальными познаниями в области архитектуры и строительства, следовательно, при определении характера объекта значение будет иметь решение специалиста. Однако, итоговое решение остается за судом [6, с. 64]. Аналогичной позиции придерживается С.Ю. Стародумова [20, с. 53].

На наш взгляд, указанный В.А. Алексеевым и С.Ю. Стародумовой подход не решает проблемы определения того, что является недвижимой вещью во вне судебном порядке. Использование принципа прочной связи с целью определения отдельной от земельного участка недвижимой вещи видится нам нелогичным и противным здравому юридическому чувству. Полагаем, что *de lege ferenda* данный принцип необходим не для того, чтобы указать на отдельную недвижимую вещь, а для того, чтобы обозначить самостоятельный характер природы того или иного объекта, входящего в состав земельного участка. Указанное представляется возможным лишь с точки зрения восприятия концепции единого объекта недвижимой вещи.

Таким образом, концепция единого объекта устанавливает чистоту принципа прочной связи земельного участка и рас-

положенного на нем объекта, основанного на римском положении «*superficies solo cedit*», что еще раз подтверждает целесообразность утверждения концепции единого объекта в понятии «недвижимая вещь».

Следующей существенной, на наш взгляд, проблемой является выделение категории недвижимости в силу закона. Такое выделение, на наш взгляд, не является оправданным, влечет излишнее вмешательство во внутреннюю непротиворечивость понятия «недвижимая вещь». Более того, сам законодатель во втором предложении п. 2 ст. 130 ГК РФ предусмотрел возможность регистрации прав на движимое имущество в случаях, указанных в законе. Убеждены, что регистрация прав на такие объекты, как: морские суда, воздушные суда, суда внутреннего плавания, – должна осуществляться именно вследствие действия положения п. 2 ст. 130 ГК РФ. Такие объекты являются движимыми. Об отсутствии каких-либо причин причислять их к недвижимым в силу закона пишет, например, Р.С. Бевзенко [8, с. 10]. Н.Ю. Чаплин, в свою очередь, также высказывается о нецелесообразности выделения недвижимости в силу закона. По его мнению, желание законодателя распространить в отношении отдельной группы вещей регистрационный режим не может являться достаточным основанием для признания таких объектов недвижимым имуществом. Регистрация – есть суть следствия отнесения вещей к недвижимым, но не предпосылка такого отнесения. Авантюризм законодателя в стремлении произвольного причисления тех или иных объектов к недвижимости не придает понятию «недвижимая вещь» необходимой степени определенности [24, с. 151].

Таким образом, мы вынуждены констатировать необходимость переосмысления природы т.н. недвижимых вещей в силу закона. Одновременно с этим мы убеждены, что иногда по природе движимое имущество признаваться законом недвижимостью, но только при передаче такого имущества ввиду установленной важности прав на нее и, как следствие, важности

процедуры перехода таких прав. Данная позиция полностью соотносится с традиционным взглядом, согласно которому распоряжение вещью есть определение судьбы прав на такую вещь [9, с. 17]. Однако следует учесть, что важность прав на движимую вещь не может быть оторвана от важности существа природы самой вещи, что может быть обусловлено самыми различными условиями, начиная от социально-экономических и заканчивая факторами сложившейся историко-политической конъюнктуры.

На наш взгляд, назначаемый законом недвижимый характер произрастает не из природы самой вещи, хотя и охватывает ее в итоге, а из важности прав на такую вещь в контексте их перехода. Иными словами, из важности прав на конкретный объект движимости вытекает важность характера перехода таких прав, что обуславливает необходимость применения к такому переходу правил, применяемых к переходу прав на недвижимость. Признание законом движимого имущества недвижимым в итоге должно быть важно только в контексте динамики гражданско-правовых отношений, а не их статики. Как следствие, полагаем, что такое признание не может влиять на их природу. Вещи остаются движимыми.

Выработанное нами понимание, на наш взгляд, будет способствовать достижению юридической чистоты назначения режима недвижимости в силу закона, ввиду нивелирования наличия в таком назначении излишних отступлений от единого вектора в подходе определения того, что является недвижимой вещью. Исходя из изложенной нами концепции, полагаем необходимым исключить абз. 2 п. 1 ст. 130 ГК из действующей редакции и распространить в отношении судов правила пункта 2 ст. 130 ГК РФ в следующей редакции: «Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указан-

ных в законе, в частности, когда в отношении оборота движимых вещей действуют правила, установленные для недвижимых». Группа недвижимых вещей в силу закона при установлении концепции единого объекта недвижимой вещи утратит свою необходимость в том виде, в котором присутствует сегодня.

Таким образом, обозначенные выше проблемы, подлежали эффективному разрешению через восприятие концепции единого объекта недвижимой вещи. По этой причине полагаем ее утверждение в теории и практике целесообразным.

Исходя из изложенного, полагаем, что форма законодательного закрепления понятия недвижимой вещи в нынешней редакции статьи 130 ГК РФ является некорректной: противоречит классическому пониманию недвижимости, не позволяет с достоверной степенью точности квалифицировать движимую вещь, создает предпосылки неоправданной и зачастую схоластической конкуренции позиций в доктрине, следовательно, не способствует установлению ситуации правовой определенности, пагубным образом сказывается на развитии гражданского оборота движимых вещей.

На наш взгляд, положения статьи 130 ГК РФ нуждаются в существенных изменениях: закреплении земельного участка в качестве единственной недвижимой вещи; признании возведенных собственником на своем земельном участке зданий, строений, сооружений составной частью земельного участка; исключении категории недвижимости в силу закона или пересмыслении ее правовой природы; закреплении принципа прочной связи как критерия отнесения объектов к категории «составная часть земельного участка»; нивелировании синонимии терминов «недвижимая вещь», «недвижимое имущество», «недвижимость».



## СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 N 51-ФЗ // Российская газета. 8 декабря 1994 г. N 238-239.
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. N 136-ФЗ // Собрание законодательства РФ. 29 октября 2001 г. N 44 ст. 4147.
3. Федеральный закон от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» // Собрание законодательства РФ. 20 июля 2015 г. N 29 (часть I) ст. 4344.
4. Алексеев В.А. Виды недвижимого имущества в праве России: история и тенденции // Современные тенденции развития гражданского и гражданского процессуального законодательства и практики его применения. 2018. Т. 5. С. 12-24.
5. Алексеев В.А. Правовой статус недвижимой вещи до государственной регистрации права на нее // Нотариус. 2018. №7. С. 23-27.
6. Алексеев В.А. Прочная связь с землей как единственный признак недвижимой вещи // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. 2017. N 12. С. 80-94.
7. Бажайкин А.Л., Черняев В.Н. Земельный участок и его составные части // Вестник Удмуртского университета. Серия «Экономика и право». 2020. №2. С. 236-242.
8. Бевзенко Р.С. Земельный участок с постройками на нем: введение в российское право недвижимости. М.: М-Логос, 2017. 80 с.
9. Белов В. А. Очерки вещного права: учебное пособие для бакалавриата и магистратуры. Москва: Издательство Юрайт, 2015. 332 с.
10. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть первая (постатейный) / под ред. Н.Д. Егорова, А.П. Сергеева. М., 2005. 891 с.
11. Егоров Н.Д. Проблемы разграничения движимых и недвижимых вещей в гражданском праве // Вестник ВАС РФ. 2012. N 7. С. 4-29.
12. Леонтьева Е.А. Концепция единого объекта недвижимости в германском гражданском праве // Право. Журнал Высшей школы экономики. 2011. № 2. С. 122-140.
13. Лужина А.Н. Определение недвижимого имущества: правовые коллизии // Вестник МГСУ. 2017. N. 7 (106). С. 804-808.
14. Новиков К.А. Понятие недвижимого имущества в гражданском законодательстве // Вестник ВАС РФ. 2014. N. 5. С. 4-12.
15. Победоносцев К.П. Курс гражданского права. Первая часть: Вотчинные права. М.: «Статут», 2002. URL: [http://www.consultant.ru/edu/student/download\\_books/book/pobedonoscev\\_kp\\_kurs\\_grazhdanskogo\\_prava\\_ch\\_i\\_votchinnye\\_prava/](http://www.consultant.ru/edu/student/download_books/book/pobedonoscev_kp_kurs_grazhdanskogo_prava_ch_i_votchinnye_prava/) (дата обращения 29.05.2022).
16. Гражданское право Российской Федерации. В 2-х томах. Т.1 / под ред. О.Н. Садикова. М.: Инфра-М, Контракт, 2006. 493 с.
17. Сажина М.А., Зарайская О.А. Недвижимость в науке и практике // Государственное управление. Электронный вестник. 2016 г. № 59. С. 189-211.
18. Семенова Е.Г. Интегрирующее основание системы объектов гражданско-правовых отношений в сфере недвижимости // Гуманитарные, социально-экономические и общественные науки. 2017. №10. С. 129-133.
19. Скворцов О.Ю. Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте: учебно-практическое пособие. М.: Волтерс Клувер, 2006. 349 с.
20. Стародумова С.Ю. Понятие и виды недвижимых вещей в гражданском праве // Проблемы экономики и юридической практики. 2015. №3. С. 52-55.
21. Суханов Е.А. О понятии недвижимости и ее влиянии на иные гражданско-правовые категории // Вестник гражданского права. 2008 г. Т. 8. № 4. С. 416-427.
22. Сыроедов Н.А. Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество // Государство и право. 1988. N 8. С. 90-97.
23. Третьякова Д.В. 3D-кадастр и концепция единого объекта недвижимости // Вестник гражданского права. 2019. № 3. С. 53-95.
24. Чаплин Н.Ю. Концепция единого объекта недвижимости: к вопросу о целесообразности и возможности ее реализации в российском законодательстве // Журнал российского права. 2019. №1. С. 150-158.

25. Шафигуллина Е.Р. Недвижимость как объект гражданских прав: к вопросу о терминологии // Тенденции развития науки и образования. 2019. № 48-4. С. 71-74.
26. Spyridakis J. Zur Problematik der Sachbestandteile. J.C.B. Mohr (Paul Siebeck). Tübingen, 1996. 189 s.

#### REFERENCES (TRANSLITERATED)

1. Grazhdanskij kodeks Rossijskoj Federacii (chast' pervaja) ot 30 nojabrja 1994 N 51-FZ // Rossijskaja gazeta. 8 dekabrja 1994 g. N 238-239.
2. Zemel'nyj kodeks Rossijskoj Federacii ot 25 oktjabrja 2001 g. N 136-FZ // Sobranie zakonodatel'stva RF. 29 oktjabrja 2001 g. N 44 st. 4147.
3. Federal'nyj zakon ot 13 ijulja 2015 g. N 218-FZ «O gosudarstvennoj registracii nedvizhimosti» // Sobranie zakonodatel'stva RF. 20 ijulja 2015 g. N 29 (chast' I) st. 4344.
4. Alekseev V.A. Vidy nedvizhimogo imushhestva v prave Rossii: istorija i tendencii // Sovremennye tendencii razvitija grazhdanskogo i grazhdanskogo processual'nogo zakonodatel'stva i praktiki ego primenenija. 2018. T. 5. S. 12-24.
5. Alekseev V.A. Pravovoj status nedvizhimoj veshhi do gosudarstvennoj registracii prava na nee // Notarius. 2018. №7. S. 23-27.
6. Alekseev V.A. Prochnaja svjaz' s zemlej kak edinstvennyj priznak nedvizhimoj veshhi // Vestnik jekonomicheskogo pravosudija Rossijskoj Federacii. 2017. N 12. S. 80-94.
7. Bazhajkin A.L., Chernjaev V.N. Zemel'nyj uchastok i ego sostavnye chasti // Vestnik Udmurtskogo universiteta. Serija «Jekonomika i pravo». 2020. №2. S. 236-242.
8. Bevzenko R.S. Zemel'nyj uchastok s postrojkami na nem: vvedenie v rossijskoe pravo nedvizhimosti. M.: M-Logos, 2017. 80 s.
9. Belov V. A. Oчерки veshhnogo prava: uchebnoe posobie dlja bakalavriata i magistratury. Moskva: Izdatel'stvo Jurajt, 2015. 332 s.
10. Kommentarij k Grazhdanskomu kodeksu Rossijskoj Federacii. Chast' pervaja (postatejnyj) / pod red. N.D. Egorova, A.P. Sergeeva. M., 2005. 891 s.
11. Egorov N.D. Problemy razgranichenija dvizhimyh i nedvizhimyh veshhej v grazhdanskom prave // Vestnik VAS RF. 2012. N 7. S. 4-29.
12. Leont'eva E.A. Konceptija edinogo ob#ekta nedvizhimosti v germanskom grazhdanskom prave // Pravo. Zhurnal Vysšej shkoly jekonomiki. 2011. № 2. S. 122-140.
13. Luzhina A.N. Opredelenie nedvizhimogo imushhestva: pravovye kollizii // Vestnik MGSU. 2017. N. 7 (106). S. 804-808.
14. Novikov K.A. Ponjatie nedvizhimogo imushhestva v grazhdanskom zakonodatel'stve // Vestnik VAS RF. 2014. N. 5. S. 4-12.
15. Pobedonoscev K.P. Kurs grazhdanskogo prava. Pervaja chast': Votchinnye prava. M.: «Statut», 2002. URL: [http://www.consultant.ru/edu/student/download\\_books/book/pobedonoscev\\_kp\\_kurs\\_grazhdanskogo\\_prava\\_ch\\_i\\_votchinnye\\_prava/](http://www.consultant.ru/edu/student/download_books/book/pobedonoscev_kp_kurs_grazhdanskogo_prava_ch_i_votchinnye_prava/) (data obrashhenija 29.05.2022).
16. Grazhdanskoe pravo Rossijskoj Federacii. V 2-h tomah. T.1 / pod red. O.N. Sadikova. M.: Infra-M, Kontrakt, 2006. 493 s.
17. Sazhina M.A., Zарajskaja O.A. Nedvizhimost' v nauke i praktike // Gosudarstvennoe upravlenie. Jelektronnyj vestnik. 2016 g. № 59. S. 189-211.
18. Semenova E.G. Integrirujushhee osnovanie sistemy ob#ektov grazhdansko-pravovyh otnoshenij v sfere nedvizhimosti // Gumanitarnye, social'no-jekonomicheskie i obshhestvennye nauki. 2017. №10. S. 129-133.
19. Skvorcov O.Ju. Sdelki s nedvizhimost'ju v kommercheskom oborote: uchebno-prakticheskoe posobie. M.: Volters Kluver, 2006. 349 s.
20. Starodumova S.Ju. Ponjatie i vidy nedvizhimyh veshhej v grazhdanskom prave // Problemy jekonomiki i juridicheskoi praktiki. 2015. №3. S. 52-55.
21. Suhanov E.A. O ponjatii nedvizhimosti i ee vlijanii na inye grazhdansko-pravovye kategorii // Vestnik grazhdanskogo prava. 2008 g. T. 8. № 4. S. 416-427.
22. Syroedov N.A. Registracija prav na zemlju i drugoe nedvizhimoe imushhestvo // Gosudarstvo i pravo. 1988. N 8. S. 90-97.

- 
23. Tret'jakova D.V. 3D-kadastr i koncepcija edinogo ob#ekta nedvizhimosti // Vestnik grazhdanskogo prava. 2019. № 3. S. 53-95.
  24. Chaplin N.Ju. Koncepcija edinogo ob#ekta nedvizhimosti: k voprosu o celesoobraznosti i vozmozhnosti ee realizacii v rossijskom zakonodatel'stve // Zhurnal rossijskogo prava. 2019. №1.S. 150-158.
  25. Shafigullina E.R. Nedvizhimost' kak ob#ekt grazhdanskih prav: k voprosu o terminologii // Tendencii razvitija nauki i obrazovanija. 2019. № 48-4. S. 71-74.
  26. Spyridakis J. Zur Problematik der Sachbestandteile. J.C.B. Mohr (Paul Siebeck). Tübingen, 1996. 189 s.

Поступила в редакцию 15.06.2022.

Принята к публикации 21.06.2022.

---

*Для цитирования:*

Балагура А.В. О понятии недвижимой вещи в современном российском праве и перспективы его развития // Гуманитарный научный вестник. 2022. №6. С. 195-205. URL: <http://naukavestnik.ru/doc/2022/06/Balagura.pdf>