**Введение**

Одним из основных условий успешного построения гражданского общества с рыночной экономикой является наличие четко сформированной системы законодательства в России. Настоящее время знаменует собой принципиально важный период в развертывании российской правовой реформы.

Вопросы правового положения недвижимого имущества как объекта гражданского права приобрели особую значимость. Сложность и многообразие объектов недвижимости – земли, ее недр, жилых и нежилых строений, - вызывает необходимость глубокого изучения этого предмета.

С переходом к рыночной экономике установилось множество форм собственности на недвижимое имущество: частная, государственная, муниципальная и иные. Недвижимость включена в систему рыночного оборота путем совершения с ней таких сделок, как купля-продажа, залог, наследование, доверительное управление, аренда и другие.

В последнее время делаются попытки разработки концептуальных документов в этой области, законодательные акты сопровождаются, как правило, обширными комментариями. Следствием этого является введение большого объема новаций в законодательство о недвижимости, что обусловлено требованиями сегодняшнего дня. В качестве примера здесь можно привести такие законодательные акты, как Федеральный Закон Российской Федерации от 21.07.97 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»[[1]](#footnote-1)1, Градостроительный кодекс Российской Федерации от 07.05.98 г., Лесной кодекс Российской Федерации от 29.01.97 г., Воздушный кодекс Российской Федерации от 19.03.97 г., Федеральный Закон Российской Федерации от 16.07.98 г. «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Кроме того, многие действующие законы имеют многочисленные дополнения и поправки, в целях их развития и конкретизации принимаются другие правовые акты (указы Президента РФ, постановления Правительства РФ, ведомственные нормативные документы). Все это обуславливает необходимость изучения теории и практики использования правовых норм в области отношений, связанных с рынком недвижимости. Однако при практической реализации подобных норм возникают некоторые трудности, что объясняется слабой подготовкой субъектов гражданского оборота в сфере законодательства о недвижимости. Вместе с тем действует известный принцип: незнание закона не освобождает от ответственности за его нарушение. Такое положение вещей на деле приводит к спорным ситуациям, расширяется судебная практика рассмотрения споров, связанная с применением гражданами и юридическими лицами правовых норм в сфере владения, пользования и распоряжения недвижимым имуществом.

1. **Понятие недвижимого имущества**
   1. **Определение и критерии недвижимости**

Недвижимость – одна из центральных категорий гражданского права, хозяйственного оборота, рынка. В тоже время, как справедливо замечают в современной юридической литературе: «недвижимость - это понятие законодательное, законом рожденное, им же изменяемое».

Правовое значение деления вещей на движимые и недвижимые связывается с установлением различного правового режима соответственно для недвижимых и движимых вещей по следующим базисным критериям[[2]](#footnote-2):

Во-первых, отчуждение и приобретение недвижимых вещей осуществляется исключительно в режиме гласности, ассоциируемой с необходимостью государственной регистрации сделок с недвижимыми вещами (ст. 164, 223 Гражданского кодекса РФ), доступной для ознакомления третьим лицам. Государственная регистрация сделок с движимыми вещами производится лишь в случаях, специально указанных в законе. Согласимся с исследователями, подчеркивающими, что «государственную регистрацию нельзя считать признаком недвижимости. Это лишь следствие, констатация наличия объективно присущих этой категории вещей свойств, закрепленных законодательством».

Во-вторых, предусматривается различный порядок приобретения права собственности на недвижимые и движимые бесхозяйные вещи (ст. 225 ГК РФ) и вещи, от которых собственник отказался (ст. 226 ГК РФ).

В-третьих, ипотека может быть установлена только в отношении недвижимых вещей (ст. 338 ГК РФ)[[3]](#footnote-3).

В-четвертых, наследование недвижимых вещей и их правовой режим определяются по нормам права, действующим в месте их нахождения, движимых вещей (при наследовании) - по нормам права, действующим в последнем постоянном месте жительства наследователя.

В-пятых, споры о праве собственности и иных вещных правах на недвижимые вещи рассматриваются по месту нахождения недвижимых вещей (ст. 30 Гражданско-процессуального кодекса РФ), споры об аналогичных правах на движимые вещи - в месте нахождения ответчика (ст. 28 ГПК РФ), а в случаях, указанных в законе, - в месте, определяемом по выбору истца (ст. 29 ГПК РФ)[[4]](#footnote-4)1.

* 1. **Признаки и категории недвижимого имущества**

Говоря об особом правовом режиме недвижимости (недвижимого имущества), в юридической литературе, называют следующие признаки недвижимости:

- это вещь, предмет материального мира. В литературе данный признак еще называют как «физическая осязаемость»; в дореволюционной юридической литературе как «самое свойство имущества недвижимого - нельзя его скрыть подобно движимости». Из данного признака недвижимости можно выделить еще такой как: «имущество недвижимое является более важным, нежели движимое», обладающее большей ценностью, это «имущество имеющее господство над движимым», «соотносящееся с движимым как главное».

- индивидуально-определенное имущество;

- незаменимое имущество;

- обладающее прочной связью с землей, перемещение, которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно, либо отнесенное к таковым законодательным актом.

Выделяются следующие смежные признаки:

* многократное использование в процессе производства и иных целях; незаменяемость;
* управляемость;
* детальная регламентация сделок с недвижимостью государственными органами.

Исходя из перечисленных признаков можно выявить следующее определение недвижимости: недвижимыми вещами являются индивидуально-определенные физически осязаемые предметы, по поводу которых возникают гражданские правоотношении, условием использования которых по назначению является их неразрывная физическая и юридическая связь с землей.

Недвижимые вещи - материальные, физически осязаемые, индивидуальные и незаменимые предметы естественного происхождения или результаты человеческого труда, обладающие имманентным свойством прочной связи с землей, а также движимые по своим естественным свойствам вещи - воздушные, морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты, подлежащие государственной регистрации и имеющие экономическую форму товара и потому являющиеся объектами гражданского оборота.

Согласно п.1 ст.130 ГК РФ к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Вещи, недвижимые по их природе, подразделяются на две категории[[5]](#footnote-5)1:

а) земельные участки, участки недр, т.е. объекты, составляющие единое целое с земельными участками;

б) объекты, прочно связанные с землей, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, например леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

Категории недвижимого имущества:

- недвижимые вещи по своим природным свойствам: земельные участки, участки недр;

- недвижимость по признаку неразрывной физической и юридической связи с землей: здания, сооружения и другие объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба невозможно;

- недвижимость по закону: воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты;

- недвижимость, отнесенная иными законами к таковой: предприятия, имущественные комплексы, используемые в предпринимательской деятельности (ст. 132 ГК РФ), которые включают в себя как движимое, так и недвижимое имущество, использование которого подчинено единой хозяйственной цели, жилые помещения, кондоминимумы, объекты незавершенного строительства.

Следует заметить, что по итогам применения положений ГК РФ[[6]](#footnote-6)1 о недвижимом имуществе – была разработана Концепция реформирования законодательства о недвижимости (часть из положений, которой уже нашли свое законодательное закрепление).

В частности в Концепции были сделаны следующие выводы:

Во-первых, что определение недвижимой вещи, содержащееся в ст.130 ГК РФ, вряд ли нуждается в пересмотре.

Во-вторых, авторы предложили исключить из объектов недвижимого имущества леса, многолетние насаждения, обособленные водные объекты, а также предприятия, добавленные в общий перечень ст.132 ГК РФ. И как мы уже отметили, леса, многолетние насаждения, обособленные водные объекты – уже исключены из перечня недвижимости.

В-третьих, было предложено внести в список объектов недвижимости кодифицированного гражданского закона некоторые дополнения в виде комплекса недвижимого имущества, помещений (жилых и нежилых).

Таким образом, сказанное позволяет нам сделать вывод о том, что нет необходимости изменять легальное понятие недвижимого имущества, т.к. главная цель права – не идеальность формулировок, а идеальность правоприменения, исключение ошибок на практике, чему и служит понятие недвижимого имущества.

* 1. **Виды недвижимого имущества**

Виды недвижимого имущества[[7]](#footnote-7)1:

Легальная классификация недвижимого имущества, как уже отмечалось, дана законодателем в п.1 ст.130 ГК РФ, где все недвижимое имущество разделено на два основных вида:

- недвижимое имущество по природе,

- недвижимое имущество, названное таковым силу закона.

К вещам, считающимся недвижимыми в силу природы относятся земельные участки, здания и сооружения, жилые помещения.

К вещам, считающимся недвижимыми в силу закона, относятся воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты (летательные аппараты, сделанные и запущенные в космическое пространство человеком). Перечень, приведенный в п. 2 ст. 130 ГК, не является исчерпывающим. К числу такого рода недвижимых вещей законом могут быть отнесены и иные объекты.

Возможны классификации недвижимого имущества по различным основаниям.

Так, по формам собственности недвижимые вещи разделяются на:

1) частные, то есть находящиеся в собственности граждан (физических лиц) или в собственности юридических лиц;

2) публично-правовые, то есть находящиеся в собственности публично-правовых образований. В свою очередь публично-правовая собственность включает в себя:

- объекты, находящиеся в федеральной собственности;

- объекты, находящиеся в собственности субъектов федерации;

- объекты, находящиеся в муниципальной собственности;

- смешанной формы собственности, то есть находящиеся в совместной собственности различных субъектов гражданского права - частных, публично-правовых.

По характеру потребления недвижимость в виде зданий, сооружений можно разделить на жилой фонд (недвижимое имущество в жилищной сфере) и нежилой фонд. Если жилая недвижимость призвана обеспечивать потребности людей в проживании, то нежилая недвижимость используется, как правило, с целью получения дохода, то есть при осуществлении предпринимательской (производственной, коммерческой, сельскохозяйственной и пр.) деятельности.

По характеру и целям использования в гражданском обороте (по принципу зонирования) недвижимые вещи можно классифицировать на:

- недвижимость, изъятая из гражданского оборота;

- недвижимость, ограниченно используемая в гражданском обороте;

- недвижимость, используемая для жилья;

- недвижимость, используемая в предпринимательских целях;

- недвижимость, используемая для общественно-значимых целей;

- недвижимость, имеющая значение памятников истории и культуры.

По физическому статусу недвижимые вещи могут быть разделены на:

- земельные участки;

- участки недр;

- здания и сооружения;

- помещения;

- иные объекты, перемещение которых невозможно без несоразмерного ущерба их назначению;

- предприятия, как имущественные комплексы, используемые для осуществления предпринимательской деятельности;

- движимые вещи, которые отнесены к категории недвижимости в силу закона (воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты).

Таким образом, в настоящее время представляются беспочвенными споры о том, являются ли нежилые помещения самостоятельным объектами недвижимости, могут ли они быть объектами сделок, в том числе, договора аренды.

В юридической литературе высказана точка зрения о том, что к понятию «нежилые помещения» в применении к договору аренды следует отнести небольшие помещения (одна и несколько комнат в нежилом здании или сооружении, первый нежилой этаж жилого дома, полуподвал, подвал дома), которые можно использовать для организации небольшой конторы (офиса), мастерской по оказанию услуг (металлоремонт, ремонт одежды и обуви, химчистка, парикмахерская), небольшого магазина, перевалочного склада. На наш взгляд указанные критерии не верны, поскольку не учитывают, что нежилое помещение может быть любым по размеру и по его назначению (за исключением тех помещений, что отнесены к жилым)[[8]](#footnote-8)1.

На наш взгляд нежилые помещения необходимо классифицировать на те помещения, которые могут выступать объектами сделок, в том числе аренды, и те помещения, которые таковыми выступать не могут.

Считаем необходимым параллельное установление родового и видового соотношения между понятиями объектов нежилого фонда (род) и нежилыми помещениями (вид), а также между частью (помещение) и целым (здание, сооружение).

Легальное определение жилого помещения дается законодателем в ст.6 ЖК РФ. Жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства.

Наряду с понятием жилое помещение, новое жилищное законодательство закрепляет виды жилых помещений (ст.16 ЖК РФ) и их понятия[[9]](#footnote-9)1.

К жилым помещениям относятся:

1) жилой дом, часть жилого дома;

2) квартира, часть квартиры;

3) комната.

Согласимся с экспертами, констатирующими, что это исчерпывающий список жилых помещений.

Иные объекты, перемещение которых невозможно без несоразмерного ущерба их назначению.

В число иных объектов можно включить объекты незавершенного строительства, которые, как мы уже подчеркнули с 1 января 2005г. считаются объектами недвижимости.

Предприятия, как имущественные комплексы, используемые для осуществления предпринимательской деятельности.

Имущественные комплексы относятся к сложным вещам (ст.134 ГК РФ), в состав которых наряду с недвижимыми могут входить и движимые вещи. Составные части отдельных видов имущественных комплексов определяются законами, другими нормативными актами применительно к каждому их виду.

Движимые вещи, которые отнесены к категории недвижимости в силу закона (воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты). Как уже отмечалось, к вещам, считающимся недвижимыми в силу закона, относятся воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты (летательные аппараты, сделанные и запущенные в космическое пространство человеком). Перечень, приведенный в п. 2 ст.130 ГК РФ[[10]](#footnote-10)1, не является исчерпывающим. К числу такого рода недвижимых вещей законом могут быть отнесены и иные объекты.

При такой формулировке исчезнут основания утверждать, что недвижимость явление «не фактическое, а юридическое», поскольку единственным критерием отнесения объектов к недвижимости останется прочная связь с землей. Что же касается объектов, не отвечающих этому критерию, но требующих правового режима, сходного с режимом недвижимости, то они будут приравнены к недвижимости в части этого правового режима, но недвижимостью считаться не будут, что будет в полном объеме соответствовать фактическому положению дел.

Во избежание нарушения единства критерия определения недвижимого имущества, по нашему мнению, необходимо сохранить сугубо объективный подход к этому понятию вместо того, чтобы искать субъективные критерии его определения. Устранить же недостаточную конкретность существующего определения можно лишь путем установления дополнительных признаков, характеризующих связь объекта с землей. Эти признаки могут находиться в сфере технических дисциплин, связанных с архитектурой и строительством. Только здесь могут быть разработаны понятия и показатели, которые в каждом случае обеспечат объективное решение вопроса об отнесении конкретного объекта к недвижимости. Разработка этих критериев не является предметом данной работы, однако необходимость их определения очевидна. При этом ясно, что сами технические критерии вряд ли могут быть включены в текст законодательства, однако в законе необходимо установить порядок утверждения нормативных актов, устанавливающих критерии недвижимого имущества и указать на обязательность применения этих актов при решении данных вопросов.

**Заключение**

Учитывая большое значение объектов недвижимости в жизни и деятельности граждан и юридических лиц, а также в гражданском обороте, закон закрепил ее специальный правовой режим. Он заключается в том, что право собственности, другие вещные права на недвижимость, их ограничения, возникновение, переход и прекращение подлежат в обязательном порядке государственной регистрации в Едином государственном реестре учреждениями юстиции, должны быть зарегистрированы.

Хотя российская система регистрации недвижимости во многом переняла основополагающие положения систем регистрации Германии и Испании, а также перекликается с дореволюционным опытом России по созданию Вотчинного устава, но опирается она прежде всего на Гражданский кодекс РФ, имеет свою специфику, свои особенности, которые могут меняться только при изменении не только Закона о регистрации, но и Гражданского кодекса РФ. Со вступлением Закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»[[11]](#footnote-11)1 в силу введена единая процедура регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним вне зависимости от вида недвижимости и субъекта Федерации, на территории которого она находится. Начата работа по созданию соответствующего Единого государственного реестра. Все это в конечном счете позволит сделать рынок недвижимости России прозрачным, во многом подрубить корни преступности и мошенничества в сфере оборота недвижимого имущества.

Сделки с недвижимостью составляют значительную часть гражданского оборота и в наибольшей степени нуждаются в государственном признании и подтверждении прав их участников, что обусловлено особым характером предмета таких сделок - недвижимости. К недвижимому имуществу относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

Таким образом, мной раскрыта характеристика недвижимого имущества как одного из важнейших объектов гражданского права, рассмотрены все грани означенной темы, которая в настоящее время очень важна и актуальна.

**Библиографический список**

**Правовые акты**

1. Конституция Российской Федерации 1993г. (в последней ред. Законов РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008г. № 6-ФКЗ, № 7-ФКЗ) // Российская газета. 1993. 25 декабря; 2009. 21 января.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть 1) от 30 ноября 1994 № 51- ФЗ (в последней ред. 07.02.2011. № 4- ФЗ) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 130; Российская газета. 2011. 11 февраля.
3. Гражданский процессуальный кодекс РФ от 14 ноября 2002г. № 138-ФЗ (в последней ред. от 23.12.2010г. №389-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. 2002. № 46. Ст. 406. Российская газета. 2010. 31 декабря.
4. Жилищный кодекс РФ от 29декабря 2004. №188-ФЗ. (в послед. ред. от 30.11.2010 №328-ФЗ) //Собрание законодательства РФ. 2004. №35. Ст. 16; Российская газета. 2010. 14 декабря.
5. Федеральный закон РФ от 21.07.1997 № 122 - ФЗ (в последней ред. от 03.12.2010) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Собрание законодательства РФ. 1997. № 52. Ст. 7 – 9; Российская газета. 2011. 20марта.

**Научная литература**

1. Сергеева А.П., Толстого Ю.К. Гражданское право. - М.: Проспект, 2008. – 456с.
2. Суханова Е.А. Гражданское право. - М.: БЕК, 2008. – 398с.
3. Петрова В.В. Земельное право России. - М.: Зерцало, 2008. – 256с.
4. Щенникова Л. А. Недвижимость: законодательные формулировки и концептуальные подходы // Российская юстиция. – 2009. №11. С. 17.
5. Тужилова-Орданская Е.М. Понятие и особенности недвижимости как объекта прав по Гражданскому кодексу РФ // Журнал российского права. - №6. – 2010. - С.22.
6. Кущенко В.В. Правовой режим недвижимости: проблемы и пути их решения // Законодательство и экономика. - №10. – 2006. – С. 25.

1. 1 Федеральный закон РФ от 21.07.1997 № 122 - ФЗ (в последней ред. от 03.12.2010) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Собрание законодательства РФ. 1997. № 52. Ст. 7 – 9; Российская газета. 2011. 20марта. [↑](#footnote-ref-1)
2. Щенникова Л. А. Недвижимость: законодательные формулировки и концептуальные подходы // Российская юстиция. – 2009. №11. С. 5. [↑](#footnote-ref-2)
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть 1) от 30 ноября 1994 № 51- ФЗ (в последней ред. 07.02.2011. № 4- ФЗ) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 164, 223 – 226, 338; Российская газета. 2011. 11 февраля. [↑](#footnote-ref-3)
4. 1 Гражданский процессуальный кодекс РФ от 14 ноября 2002г. № 138-ФЗ (в последней ред. от 23.12.2010г. №389-ФЗ) // Собрание законодательства РФ. 2002. № 46. Ст. 28 – 30; Российская газета. 2010. 31 декабря. [↑](#footnote-ref-4)
5. 1 Сергеева А.П., Толстого Ю.К. Гражданское право. - М.: Проспект, 2008. – С. 267. [↑](#footnote-ref-5)
6. 1 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть 1) от 30 ноября 1994 № 51- ФЗ (в последней ред. 07.02.2011. № 4- ФЗ) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 130 - 132; Российская газета. 2011. 11 февраля. [↑](#footnote-ref-6)
7. 1 Суханова Е.А. Гражданское право. - М.: БЕК, 2008. – С. 125. [↑](#footnote-ref-7)
8. 1 Суханова Е.А. Гражданское право. - М.: БЕК, 2008. – С. 201. [↑](#footnote-ref-8)
9. 1 Жилищный кодекс РФ от 29декабря 2004. №188-ФЗ. (в послед. ред. от 30.11.2010 №328-ФЗ) //Собрание законодательства РФ. 2004. №35. Ст. 16; Российская газета. 2010. 14 декабря. [↑](#footnote-ref-9)
10. 1 Гражданский кодекс Российской Федерации (часть 1) от 30 ноября 1994 № 51- ФЗ (в последней ред. 07.02.2011. № 4- ФЗ) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 130; Российская газета. 2011. 11 февраля. [↑](#footnote-ref-10)
11. 1 Федеральный закон РФ от 21.07.1997 № 122 - ФЗ (в последней ред. от 03.12.2010) «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» // Собрание законодательства РФ. 1997. № 52. Ст. 7 – 9; Российская газета. 2011. 20марта. [↑](#footnote-ref-11)