Важное юридическое значение имеет деление вещей на движимые и недвижимые (ст.130 ГК РФ).

К недвижимости закон относит земельные участки, участки недр и все вещи, прочно связанные с землей, т.е. неотделимые от нее без несоразмерного ущерба их хозяйственному назначению (жилые дома и другие здания и сооружения, многолетние насаждения и леса, обособленные водные объекты и т.п.). К недвижимым вещам закон может отнести и иное аналогичное имущество. Так, жилищное законодательство относит к объектам недвижимости квартиры и иные жилые помещения в жилых домах и других строениях, пригодные для постоянного и временного проживания (ст. 1 ФЗ «Об основах федеральной жилищной политики»).

Поскольку такие объекты неотрывны от места их нахождения, а сделки с ними могут совершаться в другом месте, приобретателям и другим участникам оборота необходимо точно знать правовое положение конкретного объекта (например, не находится ли этот дом или земельный участок в залоге, имеются ли у кого-либо права пользования им и т.д.), так как это влияет на цену и другие условия сделок. Узнать все это можно по результатам специальной государственной регистрации прав на недвижимость и сделок нею, о которой мы поговорим чуть позже.

Таким образом, к недвижимым по общему правилу относятся вещи, прочно связанные с землей не только физически, но и юридически, поскольку их использование по прямому назначению невозможно в отсутствие каких-либо прав на соответствующий земельный участок.

Не относятся к недвижимости (и, следовательно, не требуют регистрации своего правового состояния) вещи, хотя и обладающие значительной ценностью, но не связанные с землей и не признаваемые в качестве недвижимости законом. Например, при продаже «дома на снос» объектом сделки в действительности является не дом, а совокупность стройматериалов, из которых он состоит и которые сами по себе не имеют связи с землей. Все это – движимые вещи. Как указывает закон, движимыми признаются любые вещи, не отнесенные им к недвижимости (п. 2 ст.130 ГК РФ).

Законом может быть установлена государственная регистрация сделок с определенными видами движимых вещей (п. 2 ст. 164 ГК РФ). Например, с некоторыми ограниченными в обороте вещами. В этом случае она имеет правопорождающее значение и влияет на действительность соответствующих сделок (хотя и не превращает движимые вещи в недвижимые, ибо последние должны быть признаны в этом качестве законом). Ее также не следует смешивать с технической регистрацией некоторых движимых вещей, например, автомототранспортных средств или стрелкового оружия в соответствующих органах внутренних дел. Такая регистрация может влиять лишь на осуществление гражданских прав (например, запрет эксплуатации автомобиля владельцем, не зарегистрированным в этом качестве в органах Государственной автомобильной инспекции), но не на их возникновение, изменение или прекращение (в частности, на право собственности на автомобиль).

Имущественные комплексы.

Особой разновидностью недвижимости являются комплексы взаимосвязанных недвижимых и движимых вещей, используемых по общему назначению как единое целое. К ним относятся предприятия и кондоминимумы.

Термин «предприятие» используется в нашем законодательстве и для обозначения некоторых видов юридических лиц – субъектов гражданского права. Однако в нормальном имущественном обороте предприятия являются объектами, а не субъектами права.

Предприятие как объект гражданского оборота представляет собой не просто вещь или совокупность вещей, но целый имущественный комплекс, включающий в свой состав наряду с недвижимостью (земельными участками, зданиями, сооружениями) и движимостью (оборудование, инвентарь, сырье, готовая продукция) обязательные права требования и пользования и долги (обязанности), а также некоторые исключительные права (на фирменное наименование, товарный знак и т.п., ст. 132 ГК РФ).

В развитых правопорядках в состав предприятий включают также клиентелу (goodwill), т.е. устойчивые хозяйственные связи с потребителями их продукции или услуг, весьма важные в условиях конкурентного рыночного хозяйства. Поэтому действующее предприятие нередко стоит дороже, чем простая совокупная «балансовая» стоимость его наличного имущества или чистых активов.

Разумеется, субъектом соответствующих прав и обязанностей является юридическое лицо или иной собственник, а не имущество. Поэтому закон подразумевает под предприятием как объектом прежде всего имущество унитарных предприятий. Однако объектом гражданского оборота может стать и часть предприятия (например, имущество цеха), и производственная единица, не имевшая гражданской правосубъектности (например, магазин, кафе, гостиница и иное «предприятие» сферы обслуживания). В случаях продажи, аренды, залога или совершения иных сделок с такими имущественными комплексами их собственник, которым, в частности, может быть хозяйственное общество или товарищество либо индивидуальный предприниматель, в соответствии с условиями договора передает приобретателю или другому контрагенту не только входящие в их состав недвижимые и движимые вещи, но и относящиеся к ним свои права, обязанности и даже клиентелу (ст. 559 и 656 ГК РФ).