

ПРИЗНАКИ НЕДВИЖИМОСТИ: ВОПРОСЫ ТЕОРИИ И ПРАКТИКИ

В соответствии с п. 1 ст. 130 Гражданского кодекса Республики Беларусь недвижимыми вещами (недвижимым имуществом, недвижимостью) признаются земельные участки, участки недр, поверхностные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, капитальные строения (здания, сооружения), незавершенные законсервированные капитальные строения, изолированные помещения, машино-места.

Итак, без установления каких-либо дополнительных признаков в отечественном гражданском праве в качестве ядра системы недвижимого имущества по природе можно рассматривать только земельные участки, участки недр и поверхностные водные объекты. Иные вещи могут быть элементами данной системы только в том единственном случае, если наблюдается их прочная связь с землей, которая выражается в невозможности перемещения вещей без несоразмерного ущерба их назначению. Необходимо также отметить, что законодатель не оговаривает граничные условия затратности возможного перемещения вещей, четко не указывает, каким образом определяется эта несоразмерность, или напротив какова мера «соразмерности». В результате до сих пор критерий невозможности перемещения объекта без несоразмерного ущерба его назначению не имеет строгого определения ни в законодательстве, ни в судебной практике, ни в доктрине, и это приводит к попыткам толкования одних и тех же явлений правовой действительности с противоположных позиций. Например, линейные сооружения – это движимые или недвижимые вещи? Ведь техническая возможность изменения конфигурации высоковольтной линии электропередач сомнению не подлежит.

В современных условиях, ввиду имеющихся технологий и механизмов для перемещения практически любых вещей в пространстве, ненадежность критерия прочности связи объектов с землей становится очевидной. Например, в процессе реконструкции центра г. Москвы в 30-х годах XX века была расширена всем известная ул. Горького (Тверская) путем перемещения расположенных на ней огромных исторических зданий. Если их смогли переместить, то это движимые или недвижимые вещи? Если недвижимые, то после перемещения – это старые или новые вещи? И что в таком случае будет объектом государственной регистрации: прекращение существования старой и создание новой недвижимой вещи; изменение старой недвижимой вещи или ничего не является объектом государственной регистрации? Искать решения на эти вопросы с помощью «механических» критериев определения недвижимости представляется нецелесообразным, поскольку при таком подходе вопрос о прочности связи строения с землей не может быть разрешен достоверно. В XXI в. практически любая вещь может быть относительно свободно перемещена в пространстве, следовательно, определение прочной связи вещи с землей через невозможность перемещения вещи без несоразмерного ущерба ее назначению на практике утратило всякий смысл.

Хотя деление вещей на движимые и недвижимые известно еще со времен Древнего Рима, в мире можно принципиально выделить две концепции определения понятия «недвижимость»: концепция «множественности видов недвижимости» и концепция «земельного участка». В рамках первой закон говорит о различных объектах, относящихся к недвижимости, и помимо земельного участка самостоятельными объектами недвижимости признаются иные вещи, прежде всего, строения (США, Франция и др.). Вторая концепция, берущая свое начало непосредственно из римского права, исходит из единства всякой недвижимости и рассматривает строение на земельном участке в качестве составной части последнего (Австрия, Германия, Швейцария и др.). В отличие от римского права, в котором деление вещей на движимые и недвижимые применялось только к материальным объектам, современное гражданское законодательство многих стран допускает присутствие как телесной (фактической), так и бестелесной (юридической) недвижимости.

По нашему мнению, недвижимость – это не только и не столько предмет материального мира, сколько юридическое понятие, поэтому в основе определения недвижимости, прежде всего, должны лежать юридические признаки, так как только они позволяют объективно разграничивать вещи на движимые и недвижимые. Предлагаем обратить внимание на то обстоятельство, что в отечественном праве для распространения правового режима недвижимого имущества на любой объект строительства требуется наличие определенной совокупности юридических фактов: строгое установление границ (землеотвод) и места размещения объекта строительства; разработка, согласование и утверждение в установленном порядке проекта строительства; получение разрешения исполнительных и распорядительных органов власти на строительство и ввод в эксплуатацию объекта строительства в установленном порядке. Указанные предпосылки не предполагают возможности дальнейшего перемещения объекта строительства, то есть априори считается, что объект строительства должен находиться на отведенном ему земельном участке и в установленном месте «вечно». Таким образом, обоснованно вести речь о стационарности размещении недвижимости на земле не с материальной, а именно с правовой точки зрения, то есть о правовой стационарности – сущностном отличительном признаке недвижимости по природе. Еще одним сущностным отличительным признаком недвижимости по природе является неспособность недвижимых вещей функционировать без наличия связи с ядром системы недвижимого имущества.

В совокупности выработанные нами подходы позволяют объективно решать существующие теоретические и практические вопросы правовой классификации вещей на движимые и недвижимые, привести к единообразию правотворчество и правоприменительную практику.