



тельской деятельности, должна быть направлена на обеспечение эффективного и правомерного функционирования бизнеса, а не на уничтожение его и выбивание наиболее активной части населения из экономической жизни.

Предпринимательство – это особый вид деятельности, неизбежно связанный взаимоотношениями с госорганами. Без предпринимательской свободы, чувства коммерческого риска действия предпринимателя становятся примитивными и в конечном счете неконкурентными. Поэтому нужны чрезвычайно тонкие правовые инструменты, чтобы отделить здоровое и совершенно нормальное стремление к повышению эффективности предпринимательской деятельности от попыток обойти закон ради создания привилегированных условий для своего бизнеса и тем самым подорвать равные конкурентные условия на рынке.

Кроме того, принимаемая во внимание сложность выявления, раскрытия, расследования «экономических» преступлений, в том числе и в сфере предпринимательской деятельности, а также трудность квалификации, нельзя не констатировать, что идет существенная перегрузка правоохранительной и судебной системы и эффективность такой работы низка.

Какими бы ни были причины низкой эффективности применения тех или иных уголовно-правовых норм, решать вопрос о реформировании соответствующих сфер уголовного законодательства и практики его применения все равно придется. Исправить существующее положение не удастся даже Верховному суду РФ – его разъяснения, даваемые в рамках постановлений пленума, не только не всегда способны исправить сложившуюся негативную практику, но иногда, к сожалению, лишь усугубляют ситуацию. Поэтому более эффективным, надежным и соответствующим

демократическим традициям методом представляется реформа уголовного законодательства, что поставит заслон непопустительному расширительному толкованию (на грани с аналогией) положений закона, позволит законному бизнесу не бояться использования Уголовного кодекса для оказания давления на него.

Как известно, преступность полностью победить нельзя, можно лишь удерживать ее в определенных рамках. Но чем более проработанными и логичными являются законы, направленные на предотвращение тех или иных нарушений права, тем спокойней социально-экономическая и политическая обстановка в стране.

Примечания

- 1 Антонян Ю. М. Понятие преступности, ее вечность // Преступность и общество. М., 2005. С. 10–11.
- 2 См.: Состояние преступности в России за январь-декабрь 1998 года. М., 1999. С. 7.
- 3 См.: Состояние преступности в России за январь-декабрь 2000 года. М., 2001. С. 49.
- 4 См.: Состояние преступности в России за 2009 год. М., 2010. С. 28.
- 5 См.: Результаты работы по выявлению и раскрытию преступлений экономической направленности за январь-декабрь 2011г. Сводный отчет по России // ГИАЦ МВД РФ. Ф. 5(050). Л. 2.
- 6 См.: Лунеев В. В. О научной базе российского законодательства // Четвертые Кудрявцевские чтения. 17.05.2011. URL: <http://www.crimpravo.ru/blog/1008.html> (дата обращения: 12.12.2011).
- 7 См.: Кому на Руси жить хорошо? // Коммерсантъ. 2010. 27 сент.
- 8 См.: Плеваков В. А. Причинно-следственные связи и социальная база преступности // Преступность и общество. М., 2005. С. 18.

УДК 347.214.2

ИСТОРИЯ ФОРМИРОВАНИЯ ПОНЯТИЯ «НЕДВИЖИМОСТЬ»

В. В. Соловьев

Саратовская государственная юридическая академия
E-mail: boba2886@list.ru

В статье рассматриваются теоретические, правовые, исторические вопросы, связанные с определением в гражданском праве понятия «недвижимое имущество». Освещаются различные точки зрения, существующие в юридической науке, и предлагается определение недвижимости, вносящее коррективы в действующее законодательство.

Ключевые слова: гражданское право, гражданские правоотношения, гражданское законодательство, недвижимое имущество, признаки имущества.



Real Estate. The History of the Concept

V. V. Soloviev

The paper examines the theoretical, legal and historical issues related to the definition in civil law concept of property. Discusses the various points of view and proposes a definition of real estate, making adjustments to existing legislation.

Key words: civil law, civil matters, civil legislation, real estate, characteristics of the property.



Недвижимое имущество в целом играет весомую роль в жизнедеятельности общества как экономический и социально-культурный ресурс, определяющий пространство функционирования человека.

С повышением уровня юридической техники учеными выделяется институт купли-продажи объектов жилой недвижимости, опосредующий реализацию на данный момент одних из основополагающих прав человека, а именно права на собственность и жилище, закрепленного во Всеобщей декларации прав человека и Конституции Российской Федерации.

На наш взгляд, на данный момент в науке гражданского права не сложилось четкого определения недвижимого имущества, что, безусловно, влияет на эффективность правового регулирования отношений, связанных с недвижимым имуществом. Поэтому необходимо определиться с понятием «недвижимое имущество». В первую очередь это, конечно, объект гражданских прав, а в соответствии со ст. 128 Гражданского кодекса РФ к объектам гражданских прав относятся вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, и в том числе имущественные права; работы и услуги; информация; результаты интеллектуальной деятельности, в том числе исключительные права на них (интеллектуальная собственность); нематериальные блага. Согласно ст. 130 ГК РФ к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, а также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты и иное имущество, отнесенное законом к недвижимым вещам. Как видно из определения, данное понятие весьма неоднозначно. С одной стороны, одним из основных признаков недвижимого имущества является привязка к земле, невозможность перемещения соответствующего объекта без нарушения его целостности, но в то же время к объектам недвижимости относят и морские, воздушные суда, космические корабли. Связано это с тем, что данные объекты приобретают статус недвижимого имущества, так как обладают сходными естественными признаками с недвижимостью. Выражается это в том, что все эти объекты имеют определенную устойчивую связь с территорией Российской Федерации (для судов это будут соответственно порты приписки, а для космических кораблей – центры управления).

Представляется, что определение, данное законодателем, достаточно полное и точное, но, тем не менее, оно вызывает определенные дискуссии ученых – как цивилистов, так и представителей других наук. Например, И. Т. Балабанов рассматривает недвижимость как финансовую категорию, определяя ее как участок территории

с принадлежащими ему природными ресурсами (почвой, водой и др.), а также зданиями и сооружениями¹. В. А. Горемыкин считает, что недвижимость – это товар, и называет его основные признаки, такие как стационарность, материальность, полезность, долговечность, износ, разнородность, уникальность и неповторимость².

Многие современные ученые выделяют следующие признаки недвижимости: это вещь, предмет материального мира (физическая осязаемость вещи)³, индивидуально-определенное имущество, незаменимое имущество, обладающее прочной связью с землей, перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно, либо отнесенное к таковым законодательным актом. Данный признак выделялся еще дореволюционными цивилистами, однако с одной оговоркой: «Нет необходимости, чтобы юридическое деление имуществ на недвижимые и движимые совпадало с физической неподвижностью или подвижностью вещей: в области права это деление имуществ имеет то значение, что одни определения связываются с имуществами недвижимыми, другие – с имуществами движимыми; но действительно ли имущество, признаваемое по закону недвижимым, неподвижно по своей природе или оно подвижно, это все равно; и если, например, законодательство найдет нужным какое-либо определение, касающееся недвижимого имущества, распространить и на имущество движимое, то определение это будет применяться и к движимому имуществу, и наоборот»⁴.

Исходя из вышеуказанных признаков Д. И. Ильин дает следующее определение недвижимости: недвижимыми вещами являются индивидуально-определенные физически осязаемые предметы, по поводу которых возникают гражданские правоотношения, условием использования которых по назначению является их неразрывная физическая и юридическая связь с землей⁵.

В. В. Кущенко недвижимыми вещами называет 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 оборота⁶.

Е. М. Тужилова-Орданская в свою очередь указывает на такое противоречие в дефиниции ст. 130 ГК РФ, как использование в качестве синонимов трех правовых понятий: 1) недвижимая вещь; 2) недвижимое имущество; 3) недвижимость. Но в теории гражданского права они несут различную смысловую нагрузку и было бы не совсем правильно их отождествлять⁷. Автор считает необходимым исключить из ст. 130 ГК РФ



упоминание о «недвижимом имуществе» и «недвижимости», усложняющее определение недвижимости, и акцентировать внимание на категории «недвижимая вещь», подчеркивая тем самым, что объектом права на недвижимость являются лишь предметы, имеющие материальную форму. Также спорным автор считает признак тесной связи с землей и приводит в пример высказывание Н. А. Сыроедова: «Современные технические достижения позволяют перемещать даже монументальные здания на значительные расстояния не только без “несоразмерного”, но и без всякого ущерба их назначению. Если следовать букве закона, то здание, перемещенное не только на соседний участок, но и в соседний район, сохраняет качество недвижимого объекта, если не причинен соразмерный ущерб его назначению»⁸. Автор предлагает следующую редакцию статьи: недвижимыми вещами (недвижимостью) признаются земельные участки, участки недр, другие объекты гражданского права, перемещение которых невозможно в силу их природных свойств, а также иные вещи, прочно связанные с землей и в силу этого обладающие значительной стоимостью (в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения).

На наш взгляд, исходя из вышеуказанных точек зрения понятие недвижимых вещей можно сформулировать как индивидуально определенные объекты гражданских прав, прочно связанные с землей в силу природных свойств и возможности использования, а также движимые объекты, отнесенные к данной категории законодателем.

Римское право, как известно, являясь фундаментом современной гражданской науки, базисом, на котором формировалась юридическая наука на протяжении долгих веков, безусловно прорабатывало и вопросы движимого и недвижимого имущества. Изначально следы деления вещей на движимые и недвижимые прослеживались в институтах приобретения по давности и защиты владения. Вообще, римское право со времён Законов XII таблиц разделило имущество на *familia* (к которому применялись более строгие правила распоряжения) и *rescupidia* (здесь использовались правила о более легком обороте). До конца классической эпохи деление вещей на движимые и недвижимые поглощалось делением на *res mancipi* и *res nec mancipi*. После его отмены в послеклассическую эпоху значение деления вещей на движимые и недвижимые значительно возросло. Оно стало более формализованным, оборот недвижимости начал подчиняться принципу публичности сделок и получил достаточно детальную и жесткую регламентацию⁹. Недвижимостью в римском праве считались не только земельные участки (*praedia, fundi*) и недра земли, но и все, что было создано чужим трудом на земле собственника. Оно признавалось естественной или имущественной частью поверхности земли (*res soli*). К недвижимости относились, в частности, постройки, посевы, насаждения¹⁰.

На сегодняшний день понятие «жилое помещение» означает изолированное помещение, которое предназначено для проживания граждан, является недвижимым имуществом и пригодно для проживания. Таким образом, одним из основных признаков жилого помещения является изолированность, обособленность, заключающаяся в том, что помещение представляет собой конструктивно обособленную функциональную часть жилого строения или нежилого строения с жилыми помещениями, имеющую обособленный вход с улицы или с площадки общего пользования и не имеющую в своих пределах функциональных частей (площадей, объемов) других жилых помещений (мест общего пользования).

Римские законодатели весьма интересно решали вопрос о правовом положении помещений в многоквартирных домах (а последние, безусловно, существовали в указанный период). Согласно действовавшему в то время нормам собственник земельного участка приобретал право собственности на все здание и деление последнего могло осуществляться только вертикально с обязательным разделом земельного участка. При этом особый режим распространялся на общие стены, которые не подлежали разделу и в отношении которых не действовало право запрета совершения каких-либо действий¹¹.

В европейском законодательстве VIII–XIX вв., по данным известного русского цивилиста К. П. Победоносцева, вопрос о понимании недвижимого имущества трактовался различно.

Так, французское законодательство восприняло понятие о недвижимом и движимом из римского права, относящего к нему исключительно предметы внешней природы и переносящего его на права и иски, видя в этом отличие между недвижимым и движимым.

В германском законодательстве (прусском, австрийском, баварском, саксонском) аналогично решался рассматриваемый вопрос, согласно которому движимое в соединении с недвижимостью считалось недвижимым, за исключением залога.

В английском праве существовало оригинальное, исторически образовавшееся разделение имущества на вещественное и личное. К первому относились только права на недвижимое имущество, и прежде всего на землю, так как в поземельных правах образовалось и развилось в Англии понятие о собственности и о владении. Понятие о вотчинном владении (*estate, Seisin*) применялось исключительно к недвижимости; в движимости не предполагалось вотчинного, то есть самостоятельного владения, – либо собственность в связи с владением, либо владение условное, зависимое.

В России первое законодательное разделение вещей на движимые и недвижимые произошло при Петре I.

В XIX столетии к недвижимости относили «земли и всякие угодья, деревни, дома, заводы, фабрики, лавки, всякие строения и пустые дворовые



места, все это с законными принадлежностями, а также железные дороги со всеми их принадлежностями» (З. Гр., 383, 384. Уст. жел. дор., изд. 1886 г., т. XII, ч. I, ст. 138).

Уже в это время жилой недвижимостью признавалось только строение, предназначенное для постоянного жительства, в неразрывной связи с землей и с совокупностью прилегающих к нему построек, а не отдельное здание, имеющее нежилое и временное назначение¹².

Таким образом, понятие недвижимости в России формировалось и функционировало в течение нескольких веков, но советский законодатель в связи с отменой частной собственности на землю в свою очередь отказывается от традиционного деления вещей на движимые и недвижимые и, конечно, все накопленные теоретические основы регулирования недвижимости утрачиваются в указанный период.

В Основах гражданского законодательства Союза ССР и союзных республик, принятых Верховным Советом СССР 31 мая 1991 г., в период политического и экономического реформирования не только советского права, но и советского строя и советского государства как такового уже содержались нормы, делящие имущество на движимое и недвижимое.

В постперестроечный период российский рынок движимых и недвижимых вещей отражает все проблемы переходной экономики и характеризуется неравномерным развитием отдельных направлений его деятельности, низкой инвестиционной активностью физических и юридических лиц, а также несовершенной законодательной базой¹³.

С возвращением категорий, связанных с недвижимостью, растет их актуальность, принимается значительное число правовых актов, регламентирующих правоотношения, связанные с недвижимостью. На данный момент с выходом из кризисной ситуации последних лет, безусловно, растут темпы и объемы строительства, увеличивается оборот недвижимости, соответственно, пропорционально растут проблемы, связанные, например, как с обманутыми дольщиками, так и с выявлением значительных пробелов в российском законодательстве в сфере регулирования правоотношений и оборота недвижимого имущества, проблемы, связанные со способами

и механизмами защиты отдельных граждан от посягательства недобросовестных чиновников и бандитов на приобретенную законным путем недвижимость.

Таким образом, четкая регламентация категорий, связанных с недвижимым имуществом, выявление и устранение пробелов в законодательстве, определение эффективных механизмов защиты отдельными гражданами своих прав видятся весьма актуальными проблемами и требуют научного подхода и решения.

Примечания

- ¹ См.: Балабанов И. Т. Операции с недвижимостью. М., 1996.
- ² См.: Горемыкин В. А. Рынок недвижимости. М., 1994.
- ³ См.: Ильин Д. И. Законодательство о недвижимости: проблемы содержания употребляемых понятий // Журнал российского права. 2005. № 8. С. 145.
- ⁴ Мейер Д. И. Русское гражданское право. Петроград, 1914. С. 17.
- ⁵ Ильин Д. И. Указ. соч.
- ⁶ См.: Куценко В. В. Правовой режим недвижимости: проблемы и пути их решения // Законодательство и экономика. 2006. № 10. С. 27.
- ⁷ См.: Тужилова-Орданская Е. М. Понятие и особенности недвижимости как объекта прав по Гражданскому кодексу РФ // Журнал российского права. 2004. № 6. С. 64.
- ⁸ Сыродоев Н. А. Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество // Государство и право. 1998. № 8. С. 93.
- ⁹ См.: Краснокутский В. А. Римское частное право: учебник / под ред. И. Б. Новицкого, И. С. Перетерского. М., 2001.
- ¹⁰ См.: Витрянский В. В. Договор купли-продажи недвижимости // Недвижимость. М., 2000. С. 43.
- ¹¹ См.: Ельшиевич В. Б. Развитие форм поземельного оборота на Западе. М., 2006.
- ¹² См.: Победоносцев К. П. Курс гражданского права. Ч. 1. Вотчинные права. М., 2002.
- ¹³ См.: Рукас Н. Понятие недвижимости и особенности правового режима недвижимости в законодательстве Российской Федерации // Недвижимость и инвестиции. Правовое регулирование. 1999. № 1. С. 25.