

«НЕДВИЖИМОСТЬ» В РОССИЙСКОМ И ЗАРУБЕЖНОМ ПРАВЕ: СХОДСТВА И ОТЛИЧИЯ

Т.Н. Михайлова,

преподаватель кафедры уголовного
процесса
ФГКОУ ВПО ВСИ МВД России

В настоящей статье проводится правовой анализ категории «недвижимость» с позиций российского и зарубежного гражданского законодательства. Автор сравнивает содержание, которым ее наделяет ГК РФ и правовые источники стран англо-саксонской и романо-германской правовых систем. Раскрываются особенности данной категории в российском праве.

In this article the author analyses the legal category of « real estate» from the standpoint of Russian and foreign civil law. Compares the contents of which it gives the Russian Civil Code and legal sources of the Anglo-Saxon and Romano-Germanic legal systems. Reveals features of this category in Russian law¹.

Понятие «недвижимость» известно практически каждой правовой системе мира, правда с различного рода модификациями и выделением собственных специфических видов недвижимого имущества. Предлагаемое российским законодательством определение понятия «недвижимость» отличается значительным своеобразием, которое видится логичнее раскрыть через сравнение с нормами зарубежного права.

В научных кругах общепринятым является мнение, что наиболее широкую трактовку недвижимого имущества содержат нормы Французского гражданского кодекса (далее — ФГК). Так, ФГК выделяет три вида недвижимого имущества: 1) недвижимость «по природе» (земельные участки, строения, ветряные и водяные мельницы, урожай на корню и т.д.); 2) недвижимость «по назначению» (предметы, используемые собственником для эксплуатации земельного участка, а также предметы, присоединенные к недвижимости таким образом, что их отделение невозможно без ее повреждения или значительного ухудшения: рабочий скот, сельскохозяйственный инвентарь, рыбные пруды, пчелиные ульи, солома, удобрения и т.д.); 3) недвижимость «по объекту приложения» (узуфрукт на недвижимые вещи, сервитуты или земельные повинности, а также иски, направленные на возвращение недвижимого имущества)[7].

¹ Mihailova T. «Real estate» in Russian and foreign law: similarities and differences

Отметим важную, на наш взгляд, особенность: в отличие от российского права ФГК использует более широкое понятие — «недвижимое имущество», в состав которого наряду с недвижимыми вещами, также входят недвижимые права и иски. Российский же законодатель, несмотря на использование термина «недвижимое имущество», все же ограничивает категорию недвижимости только материальными объектами права, т.е. вещами.

Кроме того, присоединяясь к мнению некоторых ученых [9, 11], отметим, что именно ФГК был сформулирован существенный критерий отнесения имущества к категории недвижимого — его прочная связь с землей, который не утратил своей весомости и важности и по настоящий день, о чем свидетельствует его закрепление в законодательстве многих зарубежных стран, в том числе и в нормах ГК РФ.

Германское гражданское право предлагает иной путь определения понятия «недвижимость». Явившееся крупнейшей кодификацией прошлого века и действующее по настоящее время Германское Гражданское уложение (далее — ГГУ), также как и ФГК не содержит определения недвижимости, уделяя внимание лишь перечислению ее видов. Однако по сравнению с ФГК немецкие законодатели понимают недвижимость в более узком смысле. Так, согласно нормам ГГУ недвижимостью считаются земля и составные части земельного участка, под которыми имеются в виду вещи, прочно связанные с землей, — строения, сооружения, урожай на корню, высаженные в почву семена, а также права, связанные с правом собственности на данный земельный участок [4]. К существенным составным частям строения относятся вещи, включенные в строение при его возведении. В то же время, не являются составными частями земельного участка вещи, связь которых с его почвой является временной [1].

Следует отметить, что законодательство Германии уделяет особое внимание не только фактической, но и юридической связи земли с возведенной на ней постройкой. Идея «единой судьбы» земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости нашла своих сторонников и среди ученых российского права. Так, авторы Концепции развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе [5] и Концепции развития гражданского законодательства РФ [15] уже предложили внести некоторые изменения по данному вопросу в законодательство РФ, что, как мы полагаем, является вполне обоснованным.

Исключительное содержание «недвижимость» получила и в англосаксонской правовой системе. В английском праве действует исторически сложившееся деление имущества на реальное (real property) и персональное (personal property), что связано с использованием различных форм исковой защиты. Термин «недвижимость» тождественен термину «реальное имущество» и защищается посредством предъявления к ответчику реального (вещного) иска. К реальному имуществу относятся земля и имеющие с ней существенную связь объекты: здания, урожай на корню, скот на ферме и т.д. [14]. Сами термины движимое и недвижимое имущество

применяются английскими судами только в тех случаях, когда речь идет об отношениях с «иностранным элементом», регулируемым международным частным правом [8].

Гражданский кодекс Испании к недвижимым вещам относит также статуи, живопись, помещенные на строениях в такой форме, которая свидетельствует о намерении соединить их накрепко с недвижимостью [10]. По гражданскому законодательству Италии вода тоже относится к недвижимому имуществу [2]. Швейцарское гражданское уложение выделяет три вида недвижимости: земельные участки (включая, недра), строения и растения; горные прииски и зарегистрированные самостоятельные и постоянные права на недвижимость (сервитуты, поземельные долги, залоговые права, а также капитальные строения) [3].

Российский законодатель, восприняв опыт зарубежных государств, вложил в понятие «недвижимость» свое собственное содержание.

Несмотря на то, что гражданское право РФ традиционно относится к романо-германской правовой системе, «недвижимость» в российском законодательстве ограничивается материальными объектами права (вещами) и не включает в себя вещные права и вещные иски на недвижимость.

Кроме того, отечественный законодатель использовал своеобразный симбиоз представленных зарубежных подходов к определению понятия «недвижимая вещь». В статье 130 ГК РФ закреплён принцип связи с землей, используемый ГГУ (концепция земельного участка и его принадлежностей), а также содержится перечень основных видов недвижимых вещей, первостепенным из которых является земельный участок (концепция земельного участка как одного из видов недвижимого имущества), представленный в ФГК.

Понятие «недвижимая вещь», содержащееся в ст. 130 ГК РФ, говорит, на наш взгляд, о трех ее категориях: недвижимость по своим природным свойствам (земельные участки и участки недр); недвижимость по признаку прочной связи с землей (здания, сооружения и иные объекты, обладающие соответствующим признаком), а также недвижимость в силу закона (воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты, предприятие и т.д.)

Как видим, российский законодатель не воспринял такой используемый ФГК элемент классификации, как «недвижимость в силу назначения», что на наш взгляд, является правильным. Однако в научной доктрине на этот счет есть противоположное мнение. Например, Н.А. Сыродоев в качестве «недвижимости по назначению» рассматривает предприятие [12], Е.А. Суханов — квартиры и иные жилые помещения в жилых домах и других строениях, а также элементы инфраструктуры жилищной сферы [6].

Еще одной особенностью российского законодательства является распространение правового режима недвижимого имущества на движимые по своей природной сущности объекты: воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Данное положение вызвало

множество дискуссий в научных кругах, в результате чего авторы Концепции развития гражданского законодательства РФ высказали мнение об исключении указанных объектов из разряда недвижимых вещей [15]. Возможно, соответствующие изменения будут внесены в ст. 130 ГК РФ уже в ближайшее время. В странах же континентальной системы права последние к категории недвижимости не относятся. Такой подход иностранного законодателя, по мнению М.А. Тай, позволил остаться верным классической трактовке недвижимости как категории, объединяющей объекты по их физическим качествам и, в то же время, обеспечил особую надежность сделок с морскими судами [13].

Таким образом, «недвижимость» в российском гражданском праве — категория с оригинальным содержанием, заимствованным от зарубежных правовых систем и во многом от них отличающимся. При этом не прекращающиеся вокруг нее научные дискуссии, а также наметившиеся тенденции внесения некоторых изменений в законодательство РФ, свидетельствуют о том, что содержание понятия недвижимость в отечественной цивилистике продолжает развиваться.

ПРИМЕЧАНИЯ

1. § 94-96 Buergerliches Gesetzbuch (Германское Гражданское Уложение)
2. Апресова, Н. Г. К вопросу о законодательном определении недвижимости как объекте налогообложения / Н. Г. Апресова // Государство и право. - 2000. - № 6. - С. 93.
3. Бабкин, С. А. Понятие «недвижимость» в зарубежном и отечественном законодательстве / С. А. Бабкин // Нотариус. - 2001. - № 5. - С. 50.
4. Виноградов, П. Недвижимое имущество: историческое и современное понимание / П. Виноградов // Бюллетень нотариальной практики. - 2008. - № 2. - С. 9.
5. Витрянский, В. В. Оборот недвижимости требует совершенств / В. В. Витрянский // Имущественные отношения в РФ. - 2003. - № 4.
6. Гражданское право. В 4-х т. Т. 1: Общая часть. 3-е изд., перераб. и доп. / Под ред. Суханова Е. А. - Изд-во Волтерс Клувер, 2008. - С. 405.
7. Гражданское, торговое и семейное право капиталистических стран // Сборник нормативных актов. Часть I. - М., 1986. - С. 133.
8. Гражданское и торговое право зарубежных государств: Учебник, 4-е изд, перераб. и доп. : В 2 т. Т. 1. / Отв. ред. Е. А. Васильев, А. С. Комаров. - М.: Междунар. отношения, 2004. - С. 319.
9. Майорова, Л. А. Понятие правовой режим недвижимости по закону, ее место в системе объектов недвижимости / Л. А. Майорова // Нотариус. - 2007. - № 6. - С. 29.
10. Основные институты гражданского права зарубежных стран. Сравнительно-правовое исследование / под ред. В. В. Залесского. - М., 1999. - С. 221.
11. Сорокин, С. Г. История недвижимости граждан и права собственности на нее / С. Г. Сорокин // Современное право. - 2007. - № 11. - С. 95.
12. Сыродоев, Н. А. Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество / Н. А. Сыродоев // Государство и право. - 1998. - № 8. - С. 92.
13. Тай, М. А. Значение государственной регистрации прав на морские суда в России и Германии / М. А. Тай // Законодательство. - 2005. - № 4. - С. 26.
14. Щенникова, Л. В. Вещные права в гражданском праве России / Л. В. Щенникова. - М., 1996. - С. 154.
15. <http://www.privlaw.ru>