**Николай Караваев**

**(Киров, Россия)**

**К ВОПРОСУ О ДВИЖИМОЙ НЕДВИЖИМОСТИ**

Большинство национальных правовых систем классифицирует объекты гражданского права на движимые и недвижимые. Вместе с тем, определяя критерии недвижимости вещи (имущества) правовые системыоперируют такими юридическими категориями, которые приводят к «размытости критериев разделения имущества на движимое и недвижимое» [1, с. 27-28].

Известный дореволюционный российский юрист Д.И. Мейер еще в середине XIX века отмечал следующее: "Нет, однако же, необходимости, чтобы юридическое деление имущества на недвижимое и движимое совпадало с физической неподвижностью или подвижностью вещей: в области права это деление имущества имеет то значение, что одни определения связываются с имуществом недвижимым, другие - с имуществом движимым; 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-то определение, касающееся недвижимого имущества, распространить и на имущество движимое, то определение это будет применяться к движимому имуществу и наоборот [2, с. 162].

Данная проблема не потеряла своей актуальности и в XXI веке. В соответствии с п.1 ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (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.

Исходя из данной нормы, различают1) вещи недвижимые по природе и 2) вещи, отнесенные к недвижимым в силу закона.

К объектам недвижимости по природе относят природные объекты (земельные участки, участки недр), а также объекты, прочно связанные с землей (здания, сооружения, объекты незавершенного строительства), перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно [3, с. 212].

Если в отношении природных объектов вопросов, как правило, не возникает, то такой критерий отличия движимой вещи от недвижимой как возможность перемещения вещи без утраты своей целостности и вида, нельзя считать надежным, о чем писали еще дореволюционные российские цивилисты [4, с. 127].Современный же уровень развития науки и техники позволяет переносить с места на место практически любой объект (мосты, жилые и нежилые здания) без несоразмерного ущерба их назначению [5, с. 8].

К примеру, в 2007 г. был перемещен древний храм из восточно-германской деревни Хойерсдорф в расположенный через 12 км городок Борна (Саксония) в связи с разработкой там месторождения по добыче полезных ископаемых. Как отмечало информационное агентство ИТАР-ТАСС, "предварительно весь маршрут через деревню и по проселочной дороге до городка Борна был измерен до миллиметра. Были убраны все препятствия - снесен один дом, перенесены высоковольтные линии электропередачи, демонтированы дорожные указатели и ограждения, оборудование железнодорожных переездов, спилены более 200 деревьев. Засыпаны также русла двух рек, а вода направлена по трубам в обход. Отдельные участки дороги и улиц Борны были выровнены и усилены слоем бетона" [6].

Теперь, что касается вещей по природе движимых, физической связи с землей не имеющихи попавших под категорию недвижимость только в силу закона. К таковым ст. 130 ГК РФ относит:

- подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты;

- иное имущество.

В отношении первых в юридической литературе отмечалось, что данным объектам недвижимости предоставлен правовой режим в силу того, что они обладают большой двигательной силой. Делается это в целях создания гарантийбезопасности для общества в целом и его граждан в частности в связи с использованием. И, кроме того, контроль за управлением данными объектами проводится непосредственно с земли, что свидетельствует об их связи с землей [3; с. 214].

С другой точки зрения воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты отнесены к недвижимости в силу их высокой стоимости. Однако, как справедливо отмечает Егоров Н.Д. «в таком случае к недвижимому имуществу следовало бы отнести пакеты документарных ценных бумаг, крупные бриллианты и другие драгоценные камни и металлы, а также все другие вещи, чья стоимость превышает стоимость большинства объектов, неразрывно связанных с землей. В настоящее время американская корпорация Intel строит фабрику по выпуску чипов стоимостью 5 млрд. долл. США каждый» [7].

Что же понимать под «иным имуществом», отнесенным законом к вещам недвижимым. Очевидно, что к таковому имуществу относится, во-первых, физически движимые вещи, входящие в состав предприятия, которое представляет собойнедвижимостьв виде имущественного комплекса. Согласно ст. 132 ГК РФ в состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (коммерческое [обозначение](consultantplus://offline/ref=47C39794FC47571901A1EE77A647224414BD7274283319FBE0206487FC4F6821E5F73D70D3A3791ARCxFR), [товарные](consultantplus://offline/ref=47C39794FC47571901A1EE77A647224414BD7274283319FBE0206487FC4F6821E5F73D70D3A37516RCx9R) знаки, знаки [обслуживания](consultantplus://offline/ref=47C39794FC47571901A1EE77A647224414BD7274283319FBE0206487FC4F6821E5F73D70D3A37516RCxAR)), и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором. Аналогичное определение предприятия дано в ст. 191 Гражданского кодекса Украины [8].

В результате, в российской цивилистике предприятие рассматриваетсякак «...юридическое соединение движимых и недвижимых вещей, имущественных прав и обязанностей, исключительных прав и особых нематериальных активов (деловой репутации), трудовых ресурсов вокруг фигуры предпринимателя» [9; с. 10].

Во-вторых, к недвижимому имуществу согласно ст. 221 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" относится имущество, находящееся в общей собственности членов крестьянского (фермерского) хозяйства, включающее в себя насаждения, хозяйственные и иные постройки, мелиоративные и другие сооружения, племенной, молочный и рабочий скот, птица, сельскохозяйственные и иные техника и оборудование, транспортные средства, инвентарь и другое приобретенное для крестьянского (фермерского) хозяйства на общие средства его членов имущество.

Таким образом, как и в случае с предприятием к недвижимому имуществу в силу законаотнесены вещи движимые по своей физической природе. В законодательстве ряда стран и в юридической литературе такие движимые вещи называются «недвижимостью по назначению».

Согласно ст. 517 Гражданского кодекса Франции (Кодекса Наполеона) от 21.03.1804 (с изм. и доп. по состоянию на 01.09.2011) (далее ФГК) имущество может быть недвижимым 1) по своей природе, или 2) по своему назначению, или 3) в силу предмета, к которому оно относится.

К недвижимости по своему назначению законодатель согласно ст. 524 ФГК относит животные и предметы, помещенные собственником на земельном участке для его обслуживания и ведения на нем хозяйства, а именно: сельскохозяйственные животные; сельскохозяйственный инвентарь; семенной материал, переданный фермерам или арендаторам-испольщикам; голуби в голубятнях; кролики в садках; ульи; рыба в водоемах, прессы для изготовления вина, котлы, перегонные аппараты, чаны и бочки; инвентарь, необходимый для эксплуатации кузнечных мастерских, бумажных фабрик и иных производственных предприятий; солома и удобрения.

Кроме того, к недвижимому имуществу в силу своего назначения ст. 525 ФГКотнесены все движимые предметы, которые собственник навсегда прикрепил к земельному участку, а именно когда движимые предметы соединены с ним гипсом или известью, или цементом, или когда они не могут быть отделены без их разрушения или повреждения, либо без разрушения или повреждения части земельного участка или здания, к которому они прикреплены. К примеру, недвижимым имуществом будут считаться зеркала, картины и иные украшения в жилом помещении, если рама, в которую они вставлены, составляет единое целое с деревянной обшивкой стен, статуи должны быть помещены в специально сделанную для них нишу, даже если они могут быть изъяты без разрушений или повреждений [10].

Говоря о правовой природе недвижимости по назначениюследует согласиться с существующей точкой зрения о том, что данное имущество считается принадлежностью главной вещи [4;128], где под принадлежностью, согласно ст. 135 ГК РФ понимается вещь, предназначенная для обслуживания другой, главной, вещи и связанная с ней общим назначением.Так, в частности, сельскохозяйственные техника и оборудование будут считаться принадлежностью по отношению к имуществуфермерскогохозяйства в целом (главной вещи).

Аналогичная точка зрения в отношении движимых вещей, входящих в недвижимость отражена, кпримеру, в § 293 Всеобщего гражданского кодекса Австрии: «Вещи, которые сами по себе являются движимыми, в правовом смысле считаются недвижимыми, если они в силу закона или решения собственника являются принадлежностью недвижимой вещи»[11].

Таким образом, причисляя к недвижимости движимые вещи с одной стороны, физически оторванныеот земли, а с другой стороны, если и связанные с землей, то только хозяйственным назначением, законодатель использует прием юридической фикции, т.е. искусственного распространения на определенные объекты правового режима, не присущего им по природным свойствам. Объяснение данного юридического приема необходимостью государственной регистрации вряд ли можно считать убедительным, поскольку законодательством предусмотрена государственная регистрация и движимых вещей (см. к примеру, п.2 ст. 130 ГК РФ). Остается надеяться, что закрепленная в ряде правовых систем фикция (от лат. fictio - вымысел) в отношении движимой недвижимости будет в дальнейшем устранена, тем более, что необходимость для такого вымысла,как правило, отсутствует.

**Литература:**

1. Белов В.А. Предисловие // Бабкин С.А. Основные начала организации оборота недвижимости. - М.: Центр ЮрИнфоР, 2001. – 371с.
2. Мейер Д.И. Русское гражданское право. - М.: Статут, 2003.-831 с.

3. Гражданское право. Часть первая: Учебник / Отв. ред. В.П. Мозолин и А.И. Масляев. - М.: Юристъ, 2003. - 719 с.

4. Синайский В.И. Русское гражданское право. - М.: Статут, 2002. – 638

с.

5. Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе / Под общ.ред. В.В. Витрянского, О.М. Козырь, А.А. Маковской. - М.: Статут, 2004. – 95 с.

6. Артюшин О. Из деревни Хойерсдорф переезжает... церковь // http://www.itar-tass.com/level2.html?NewsID=12011873&PageNum=0 [26.10.2007].

7. Егоров Н.Д. Проблемы разграничения движимых и недвижимых вещей в гражданском праве // СПС КонсультантПлюс.

8.Гражданский кодекс Украины.- Х.: ООО «Одиссей», 2009. – 352 с.

9.Ем В.С. Договор продажи предприятия (научно-практический

комментарий действующего законодательства) // Законодательство. - М., 2005, № 6. - С. 9-18

10. Гражданский кодекс Франции (Кодекс Наполеона) от 21.03.1804

(с изм. и доп. по состоянию на 01.09.2011) // СПС КонсультантПлюс.

11. Всеобщий гражданский кодекс Австрии от 01.06.1811(с изм. и доп. по состоянию на 27.07.2010) // СПС КонсультантПлюс.