

**Кисаев Тимур Анатольевич**

студент

Институт сервиса и отраслевого управления  
ФГБОУ ВО «Тюменский индустриальный университет»

г. Тюмень, Тюменская область

**О ПОНЯТИИ ТЕРМИНА «НЕДВИЖИМОСТЬ»**

***Аннотация:** в статье рассматриваются различные определения данного термина, точки зрения отечественных ученых и концепции в практике оценки недвижимости.*

***Ключевые слова:** термин, материальные объекты, нематериальные объекты, недвижимое имущество, коннотации, дискуссии, оценка, свойства недвижимости.*

Отечественными исследователями отмечается, что в России термин «недвижимое имущество» изначально был введен Петром I в 1714 г. в Указе «О порядке наследования в движимых и недвижимых имуществах». С тех пор понятие широко применялось в дореволюционной России. Так в своде гражданских законов России «...недвижимыми имуществами признаются по закону земли и всякие угодья, дома, заводы, фабрики, лавки, всякие строения и пустые дворовые места, а также железные дороги» [5].

После прихода к власти большевиков частная собственность была отменена, поэтому рынок недвижимости в России практически не развивался и начал восстанавливаться лишь с 1991 г. С возрождением частной собственности понятие «недвижимое имущество» становится вновь актуальным.

Относительно формирования рыночных отношений в сфере недвижимости в современной России многие исследователи считают, что оно находится в стадии становления, нормативно-правовая база постоянно дополняется и изменяется, и единая терминология применительно к отечественному рынку недвижимости окончательно не выработана. Так, О.А. Язгунович отмечает: «Большинство терминов обладают определенными коннотациями (дополнительными,

сопутствующими оттенками значения), что, несомненно, влияет на структуру терминологии недвижимости в целом и делает предмет функционирования данных терминов интересным для анализа» [14]

В словаре Ф.А. Брокгауза и И.А. Ефрона дано развернутое определение данного понятия: «Недвижимое имущество противопоставляется в гражданских законах имуществу движимому, обнимая собою землю и все, что неразрывно связано с нею по своей природе, а также некоторые имущества, которые отнесены в ту же категорию по важности своего экономического значения. Недвижимое имущество используется и в русском праве...» [13].

Экономический словарь определяет недвижимость как физический объект в соответствии с Гражданским кодексом, однако здесь делается важное дополнение, что «к недвижимости относят также вещные права» [9].

Международные стандарты оценки (ОППО МСО–2005) трактуют эти понятия следующим образом: «Недвижимость – физический участок земли и прочно связанные с ним объекты, созданные человеком. Это физическая, осязаемая «вещь», которую можно посмотреть и потрогать вместе со всеми добавлениями на земле, а также над или под ней». В каждой стране местным законодательством устанавливается основной признак, позволяющий проводить различие между недвижимостью и движимостью, определение которой проводится ниже. Хотя известно, что эти юридические понятия признаны не во всех странах, в Стандартах они употребляются для того чтобы определить другие важные термины и понятия.

Понятие «недвижимое имущество» включает в себя права, интересы и выгоды, связанные с собственностью на недвижимость. Интерес или интересы в недвижимом имуществе обычно представлены некоторым свидетельством о праве собственности (например, титульным документом) отдельно от самой недвижимости как физического объекта. Поэтому недвижимое имущество является неопыфическим понятием [7].

В соответствии со статьями 130 и 132 Гражданского Кодекса Российской Федерации «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость)

относятся следующие материальные и нематериальные объекты: земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и всё, что прочно связано с землёй, то есть объекты, перемещение без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. 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» [2].

Кроме терминологических отличий, существенные проблемы оценки недвижимости обусловлены тем, что в нашем праве земля следует правовой судьбе находящихся на ней улучшений, а не наоборот, как во всех развитых странах мира. По этому поводу в Комментариях к Земельному кодексу сказано следующее: «Мы неизбежно придем к выводу о том, что «настоящая» недвижимость – лишь земельные участки, а все остальные вещи, в том числе и неразрывно связанные с землёй, – это принадлежность недвижимости (принадлежность земельных участков). Возможно, что именно такой подход изменит и направление правового регулирования оборота недвижимости. Ведь, к примеру, одна из основных проблем сегодняшнего состояния законодательства в данной сфере – то обстоятельство, что земля следует правовой судьбе находящейся на ней недвижимости, а следовало бы установить иное правило...

Современный Земельный Кодекс РФ устанавливая этот принцип – подп. 5 п. 1 ст. 1, гласит: «Единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому всё прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков», которая, тем не менее «не распространяется на существующую совокупность норм, а закладывает основы будущего регулирования земельных отношений» [4].

Российские юристы ведут долгую дискуссию по вопросу толкования этих терминов, причём не только в юридическом понимании. Вот, что по этому поводу пишет известный юрист О.И. Скворцов: «В современной российской цивилистике идут споры о том, является ли понятие недвижимости юридическим

либо оно отражает фактически существующий объект... Следует говорить, скорее, о неразрывном единстве экономических и юридических критериев, при помощи которых недвижимое имущество определяется как специфический объект гражданского права... Даже с точки зрения необходимости государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним различные виды недвижимостей поставлены в неодинаковые правовые условия» [10].

И.И. Мазур полагает, что понятие недвижимость, выступая как объект собственности и сделок, является основой рынка недвижимости, а также объектом экономических отношений и интересов [6].

С точки зрения А.Г. Грязнова и М.А. Федотова, понятие недвижимое имущество – это физические объекты с фиксированным местоположением в пространстве и всё, что не отделимо в пространстве и всё, что не отделимо с ними как под поверхностью, так и над поверхностью земли, или всё, что является обслуживающим предметом, а также права, интересы и выгоды, обусловленные владением объектами. Под физическими объектами понимается нерасторжимо связанные между собой земельные участки и расположенные на них строения [3].

Ограниченность юридического определения и его цитирование только с позиции Гражданского кодекса порождает неопределенность во многих сферах. Так в Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральных стандартах оценки» [12] не содержится определение недвижимости как объекта оценки, поэтому профессиональные участники рынка недвижимости используют термины из международных стандартов, монографий и учебной литературы.

Г.М. Стерник дает оценку терминов, характеризующих понятие недвижимость из контекста их зарубежного использования и делает вывод, что исходя из законодательства РФ «...постановка в один ряд терминов «недвижимая вещь», «недвижимое имущество», «недвижимость» как синонимов оказалась правомерной» [11]. В этом же труде, он дает следующие определения: «Недвижимость – это недвижимая вещь, право собственности, которая зарегистриро-

вана органом государственной регистрации. Недвижимая вещь (недвижимый объект, недвижимое имущество) – это земельный участок и все улучшения на нем, прочно связанные с землей, т. е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно».

Любой объект недвижимости в реальной действительности существует в единстве физических, экономических, социальных и правовых свойств, каждое из которых может в соответствующих случаях выступать в качестве основного (определяющего) в зависимости от жизненных ситуаций, целей и стадий анализа [1].

Особо хотелось бы отметить в этой связи социальную роль недвижимого имущества, Владение теми или иными объектами – это вполне разумное и естественное желание каждого человека. Более того, с одной стороны, это вопрос престижа для отдельной человеческой личности, а с другой – насущная необходимость для формирования цивилизованного среднего слоя общества – вопрос государственной важности.

Необходимо, чтобы термины, использующиеся в данной сфере, были понятны как профессионалам, так и обывателям, любая двусмысленность в значении недопустима. Однопорядковые термины «недвижимое имущество», «недвижимые вещи», «недвижимость» используются в зависимости от контекста для отражения экономических, правовых или географических (физических) отношений. Для целей углубленного анализа недвижимое имущество представляется как физический объект + права на него + стоимость и доходы.

### ***Список литературы***

1. Горемыкин В.А. Экономика недвижимости: учебник. – М.: Дашков и К°, 2003. – 18 с.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30.11.1994 №51-ФЗ (ред. от 18.07.2019), (с изм., вступ. в силу с 01.10.2019). Ст. 132. Предприятие.
3. Грязнова А.Г. Оценка недвижимости / А.Г. Грязнова, М.А. Федотова. – 2-е изд., перераб. доп. – М. Финансы и статистика, 2007. – С. 11.

4. Комментарий к Земельному кодексу Российской Федерации / под ред. А.К. Голиченкова. – М., 2002.
5. Крутик А.Б. Экономика недвижимости / А.Б. Крутик, М.А. Горенбургов, Ю.М. Горенбургов. – СПб., 2000.
6. Мазур И.И. Девелопмент недвижимости: учеб. пособие по дисциплине специализации специальности «Менеджмент орг.» / И.И. Мазур [и др.]; под общ. ред. И.И. Мазура и В.Д. Шапиро –М.: ЕЛИМА; Омега-Л, 2010. – 28 с.
7. Международные стандарты оценки. – 7-е изд. (МСО–2005). Аутентичный перевод на русский язык / пер. с англ. И.Л. Артеменкова, Г.И. Микерина, Н.В. Павлова. – М., 2005.
8. Приказ Минэкономразвития Российской Федерации от 20 июля 2007 г. №256.
9. «Федеральный стандарт оценки» // Электронная библиотека FictionBooks [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [http://fictionbook.ru/author/galina\\_sergeevna\\_sherstneva/finansovaya\\_statistika/read\\_online.html](http://fictionbook.ru/author/galina_sergeevna_sherstneva/finansovaya_statistika/read_online.html) (дата обращения: 22.08.2011).
10. Райсберг Б.А. Современный экономический словарь / Б.А. Райсберг, Л.Ш. Лозовский, Е.Б. Стародубцева. – 3-е изд., перераб. и доп. – М.: ИНФРА-М, 2002. – 480 с.
11. Скворцов О.Ю. Понятие недвижимости в гражданском праве // Правоведение. – 2002. – №4 (243) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://law.edu.ru/article/article.asp?article ID=180926>
12. Стерник Г.М. Технология анализа рынка недвижимости. – М.: Аксвелл, 2005. – 203 с.
13. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.06.1998 г [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=112253;fld=134;dst=4294967295;from=109043-0> (дата обращения: 18.08.2011).
14. Энциклопедический словарь. Т. 20-А / под ред. Ф.А. Брокгауза, И.А. Ефрона. – СПб.: Типо-Литография И.А. Ефрона, 1897. – 726 с.

15. Язгунович О.А. К вопросу о функционировании и переводе терминов недвижимости // Вестник ЧГПУ. – 2011. – №1.