Журнал правовых и экономических исследований.
Journal of Legal and Economic Studies, 2020, 2: 82–92
© Д.С. Терещенко, 2020

DOI 10.26163/GIEF.2020.76.44.012
УДК 347.2

D.S. Tereshchenko

REAL ESTATE (IMMOVABLES) IN THE CONTEXT OF CHARACTERIZING AN OBJECT OF CIVIL LAW RELATION UNDER THE CIVIL CODE OF THE RUSSIAN FEDERATION (THEORETICAL RESEARCH)

Dmitriy Tereshchenko – PhD student, the Department of Civil Law and Proceeding, Kalmyk State University, the reserve lieutenant-colonel of the Federal Tax Police Service of the Russian Federation, the 3-d grade tax and customs advisor, Master of Jurisprudence, Elista; **e-mail: terdisem@mail.ru**.

As the title implies the article describes the concept of real estate from the point of view of characterizing an object. It touches upon one of the problematic issues of the civil law dealing with interpretation of the notion under discussion. It stems from the fact that in the civil law the concept appears in quite different meanings which results in an ambiguity of its interpretation. As such, there emerge difficulties in law enforcement activities while judicial practice depends largely on a subjective opinion of judges and on their understanding of the term "real estate".

For the first time broader theoretical approaches to understanding the phenomenon of real estate as immovables are presented in the article in addition to universal scientific research methods. Firstly, real estate is considered as a functional characteristic of interaction between elements that compose its structure. Secondly, the concept is studied through the lenses of dimensions, i.e. from the point of view of its capability to have several meanings (dimensions) depending on the number of keywords the definition of the concept consists of.

Thus, the author proceeds from the fact that the definition of real estate, which was formulated in the civil code as a relationship between an object and land (immovable), does not however address the opposite impact of the land on an object. In this regard the author reiterates and justifies the need to improve the definition by including a clear relevant parameter into the structure whereof so that to describe the influence of the land.

On the basis of the structural study carried out by the author his own definition of real estate in the form of a guideline (a rule) has been introduced with a set of options being proposed covering the use of the results obtained in order to give determination of real estate with the focus on the feature and quality of objects for the purposes of civil turnover.

Keywords: *real estate; problematic issues of civil law; definition of real estate; dimensionality of a concept; theory of civil law; category of interaction; measure; immovable object in civil turnover.*

Д.С. Терещенко

НЕДВИЖИМОСТЬ ОБЪЕКТА ГРАЖДАНСКИХ ПРАВООТНОШЕНИЙ ПО ГРАЖДАНСКОМУ КОДЕКСУ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ (ОПЫТ ТЕОРЕТИЧЕСКОГО ИССЛЕДОВАНИЯ)

Дмитрий Семенович Терещенко – аспирант кафедры гражданского права и процесса Калмыцкого государственного университета имени Б.Б. Городовикова, подполковник налоговой милиции (в запасе), советник налоговой и таможенной службы 3 ранга, магистр юриспруденции, Республика Калмыкия, г. Элиста; **e-mail: terdisem@mail.ru**.

Статья посвящена одной из проблем гражданского права – истолкованию понятия «недвижимость»: в гражданском законодательстве оно встречается в разных значениях, что приводит к его неоднозначному толкованию. В результате этого возникают сложности правоприменения, а судебная практика во многом зависит от субъективного мнения судей и понимания термина «недвижимость».

В статье, помимо общенаучных методов познания, впервые предложены более широкие теоретические подходы к пониманию феномена недвижимости. Во-первых, недвижимость рассматривается в виде функциональной характеристики взаимодействия элементов, составляющих его структуру. Во-вторых, понятие исследуется с позиций мерности, т.е. способности понятия иметь несколько значений (измерений) в зависимости от количества выделяемых ключевых слов, которые входят в определение понятия.

Так, определение недвижимости, которое в ГК РФ формулировалось как отношение между вещью и землей, не учитывает противоположно направленное воздействие, т.е. земли на вещь. Обоснована необходимость включения в структуру определения параметра, который бы характеризовал влияние этого воздействия.

На основе проведенного структурного исследования сформулировано авторское определение недвижимости в форме принципа (правила). Предложены варианты практического использования полученных результатов для определения недвижимости объектов для целей гражданского оборота.

Ключевые слова: *недвижимость; проблемы гражданского права; определение недвижимости; мерность понятия; теория гражданского права; категория взаимодействия; мера, недвижимая вещь в гражданском обороте.*

Введение

Существование современного гражданского оборота недвижимого имущества невозможно представить без использования в качестве объекта гражданских правоотношений понятия недвижимости, которое является одним из основных в рамках гражданского права.

Нынешнее российское законодательство не содержит четкого однозначного определения понятия недвижимости. При этом, исходя из смысла ст. 130 Гражданского кодекса РФ (далее – ГКРФ) можно сделать вывод, что недвижимая вещь, недвижимое имущество и недвижимость в понимании законодателя обозначают одно и то же понятие: «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» [2].

Зачастую исследователи критикуют такую формулировку, доказывая, что соотношения упомянутых понятий содержат существенные различия и поэтому считать их синонимами нельзя [7; 8; 9; 12; 14; 17]. Противоположной позиции придерживаются сторонники унифицированного использования понятий. Так, например, Е.Г. Семенова полагает «необходимым оставить законодательно закрепленную возможность использования трех терминов» [11, с. 39].

По мнению автора, в указанной статье ГК РФ законодателем перечислены возможные варианты наименования категорий, подразумевающих недвижимую вещь. В связи с тем, что каждая категория может иметь несколько значений, одно из которых обозначает недвижимую вещь, то их контекстное объединение в норме ГК РФ вполне оправдано.

Некоторую сумятицу в понимание недвижимости вносит равнозначный перевод с английского понятия «realestate», в соответствии с которым в российской цивилистике прочно закрепилось убеждение, того, что недвижимость – это исключительно земельные участки с природной и посаженной растительностью и построенными на них домами и зданиями. При этом, несмотря на формальную правильность, дословный перевод и первородный исторический смысл словосочетания «realestate» указывает на несколько иной смысл. Это территория, на которую распространялось господство владельца по пользованию и распоряжению находящи-

мися на ней ресурсами (в том числе и недвижимыми объектами), что, в свою очередь, служило действительным подтверждением имущественного статуса и положения человека в иерархической структуре общества. В русском языке это в большей степени соответствует таким понятиям, как имение, владения, усадьба, угодья, наследство, что, скорее, относится к праву собственности.

Таким образом, отсутствие единой терминологии и дальнейшее использование указанных понятий в разных значениях и других статьях ГК РФ делает попытки исследователей прийти в этом вопросе к общему знаменателю обоснованными и целесообразными.

О соотношении понятий

Чтобы перейти к уточнению понятия недвижимости, следует предварительно остановиться на определении понятия вещи и имущества.

Под вещью следует понимать обобщенное наименование реально существующего материального предмета окружающего мира, позволяющее в более общем плане группировать или классифицировать предметы по их свойствам или приписываемым им характеристикам.

С иной стороны, вещь можно воспринимать как предмет, имеющий сугубо материальную сущность либо субъективную вещность, которая представляет определенную значимость (важность, полезность, ценность и т.д.) для субъектов правоотношений. Под вещностью понимается обобщенная характеристика вещи в виде способности или возможности выполнять некие мнимые, т.е. порожденные воображением или представлением лица, действия, воздействия, взаимодействия в общественных правоотношениях, которые оказывают влияние на окружающий мир в различных его проявлениях. Вещность определяется как производная от выполняемой вещью функции, как параметр той роли, в которой выступает непосредственно вещь, и представляет собой абстрактное понятие более общего (высокого) порядка. В этом смысле вещность – это образ вещи, создаваемый в понимании субъекта права ее отдельными или наиболее важными признаками либо свойствами. Применительно к гражданскому праву, объектам гражданских прав, к которым относится вещь, принадлежит способность удовлетворять те или иные потребности людей. Введение такой характеристики позволяет объединить общим признаком рукотворные и природные вещи, а также реально существующие и условно материальные.

Теперь рассмотрим понятие имущества. По мнению авторов известного энциклопедического словаря Эфрона и Брокгауза, «имущество – юридическое понятие, отличаемое теорией права от понятия вещи и совокупности вещей или благ, хотя в русских законах оба они смешиваются» [5, с. 28]. В начале XX века известный профессор Московского Университета Г.Ф. Шершеневич такую ситуацию оценивал более широко: «Наше законодательство не выдерживает строгой терминологии, употребляет слово «имущество» вместо «вещь», а вместо имущества говорит о собственности или об имении» [20, с. 133]. За последние более чем сто лет ситуация коренным образом не поменялась.

Анализ большинства современных определений имущества как совокупности вещей показывает, что их условно можно разделить на две части. В одних энциклопедиях, учебниках, толковых словарях имущество трактуется как «совокупность принадлежащих субъекту гражданского права вещей, имущественных прав и обязанностей», в других – как «совокупность вещей, состоящих в собственности лица (физического или юридического), государства или муниципального образования, либо принадлежащего организации на праве хозяйственного ведения или оперативного управления». Справедливости ради стоит отметить, что нынешнее толкование понятия собственности через ключевое слово «принадлежность» делает такие определения тождественными. Однако если рассматривать собственность с позиции взаимодействия как одной из основных философских категорий, то такое тождество оказывается одномерным, неполным и упрощенным. В свою очередь,

взаимодействие представляет собой вид непосредственного или опосредованного, внешнего или внутреннего отношения между его элементами, которое позволяет познать свойства объекта. Большая Советская Энциклопедия (БСЭ) определяет, что взаимодействие отражает «…процессы воздействия различных объектов друг на друга, их взаимную обусловленность и изменение состояния или взаимопереход, а также порождение одним объектом другого» [4, с. 7]. Так, если воспринимать собственность в виде сочетания принадлежности вещи и обладаемости (способности обладания) лица [11], то второй вариант определения имущества через совокупность вещей, находящихся в собственности лица, является избыточным, а первый – через совокупность вещей, принадлежащих лицу, недостаточным.

С другой стороны, по своему происхождению «имущество, тоже что и «имение – пожитки, достаток, имущество, стяжание; состоящее в деньгах, в вещах, в землях и проч.» [13, с. 293–294]. При этом, слово «имущество» по коренному родству близко глаголу «иметь», а он, в свою очередь, при истолковании указывает на прямую связь с глаголом «обладать». В связи с тем, что обладать может только лицо, тогда, следовательно, имущество – это то, чем обладает лицо. Учитывая, что принадлежание и обладание – две противоположно направленные стороны взаимодействия вещи и лица, то под понятием имущества следует понимать совокупность вещей и материальных ценностей и (или) прав на них, которая имеет общую относительную связь с объектом права на основе (по праву) обладания.

Таким образом, следует прийти к выводу, что полное отождествление понятий «недвижимое имущество» и «недвижимая вещь» представляется некорректным в плане используемых дефиниций, а ряде случаев и неправомерным.

Суть отличия вещи и имущества точно определил в конце XIX в. ординарный профессор Императорского университета св. Владимира П.П. Цитович, который писал: «Как между лицами одни (физические) приняты, но соображены, точнее определены в их свойствах, другие же (юридические) созданы правом; так и между имуществами: одни из них приняты, соображены и точнее определены в своих свойствах; другие созданы правом: одни суть имущества-вещи, другие – просто имущества (rescorporals, resincorporales римского права…» [18, с. 29].

К сожалению, в повседневном разговорном языке и юридической лексике понятие «недвижимость» чаще всего употребляется в значении «объект недвижимости» [1]. Так, по нашему мнению, признание понятия «недвижимая вещь» синонимом понятия «недвижимость» будет не совсем логичным. Если допустить такое равенство, то словосочетание «объект недвижимости» теряет свой смысл. В случае равнозначной замены слова «недвижимость» в словосочетании «объект недвижимости» на словосочетание «недвижимая вещь», прослеживается очевидная тавтология в словосочетании – «объект недвижимой вещи». Следовательно, разумнее предположить и полагать в дальнейшем, что недвижимая вещь – это объект недвижимости, а недвижимость по своей сути является не вещью, а ее характеристикой. При этом необходимо отметить, что такая характеристика имеет функциональную природу и говорить о ее проявлении следует в том случае, когда объект играет какую-то роль или исполняет какую-либо функцию.

К тому же, словообразование слова «недвижимость» как существительного от прилагательного «недвижимый», говорит о его производном происхождении, а не о сущностном содержании в виде обозначения реального объекта материального мира.

Для того чтобы наглядно понять несостоятельность синонимичности ряда понятий «недвижимая вещь», «недвижимое имущество» и «недвижимость», воспользуемся методом аналогий. Соблюдая размерность указанных понятий, заменим их подобными, но из другой сферы общественных отношений. В результате такой ряд может выглядеть следующим образом: «автомобиль», «личный транспорт» и «скорость движения». Если понятия «ав-

томобиль» и «личный транспорт» прямо указывают на то, что это конкретные вещи, относящиеся к предметам материального мира, то понятие «скорость» будет являться характеристикой движения в качестве основной функции, которая вменена таким предметам, что в нашем случае соответствует размерности понятия «недвижимость». Таким образом, недвижимость должна выступать характеризующим параметром недвижимой вещи или недвижимого имущества, а не объектом гражданского оборота или предметным существительным, как его принято считать в настоящее время.

Недвижимость – это показатель сохранения стабильного и неизменного положения по отношению к зафиксированной площади (точке) отсчета, в качестве которой выступает поверхность земли. Исходя из положений ст. 130 ГК РФ существование недвижимости возможно при обязательном наличии двух критериев: неизменная прочная связь с землей и невозможность перемещения без причинения несоразмерного ущерба целевому предназначению вещи.

Такое понимание требует, в свою очередь, более точного толкования таких оценочных категорий, как «прочная связь» и «несоизмеримый ущерб». И тут нельзя не согласиться с точкой зрения Н.Ю. Шеметовой, которая пишет: «на протяжении уже нескольких столетий дореволюционные, советские и современные российские законодатели определения недвижимости либо вообще не давали, ограничиваясь приведением примерного перечня относимых к ней объектов, либо использовали критерий связи объекта с землей (в том или ином его варианте), не поясняя существа этой связи» [19, с. 14].

В отношении понятия «прочно связано с землей» как критерия определения недвижимой вещи земля выступает неким фундаментом, образцом или эталоном абсолютной неподвижности, если факт присоединения служит основанием для отнесения вещи к категории недвижимой. С другой стороны, законодатель не указывает, насколько прочной должна быть связь между вещью и землей для того, чтобы вещь считалась недвижимой. Указание о том, что прочность соединения с землей обусловлена несоизмеримым ущербом назначению при перемещении объекта, вызывает необходимость дополнительной толкования и оценки понятий «несоизмеримый», «ущерб».

Отношение вещи к земле должно характеризоваться понятием прочности соединения или силы соединения. Прочность, являясь относительным параметром, нуждается в установлении либо своих пределов существования, которые бы удовлетворяли заданным условиям, либо точек отсчета, которые бы служили образцом для сравнения. Отсутствие эталонных образцов и пределов не позволяет рассчитывать, при каких значениях силы соединения вещь следует квалифицировать такой, которая отвечает критерию недвижимости. Вряд ли вообще существуют методики и алгоритмы таких расчетов.

Если, к примеру, взять строительство плотины ГЭС, то расчет ее прочности проводится с целью выяснения способности выдержать силу длительного давления со стороны водных масс водохранилища или возможные тектонические и закладываемые в её проект предельные военные воздействия. Однако при этом ни у кого не возникает сомнения в неподвижности гидротехнического сооружения и однозначного отнесения его к недвижимым вещам. Такая убежденность основывается на выполнении специальных технических решений, предусматриваемых проектом, по связи конструкционных материалов и элементов плотины с материнской породой в месте её сооружения. При этом часть необходимой прочности плотины может обеспечиваться рациональным выбором рельефа местности, что обычно позволяет удешевить возведение объекта, но это никак не влияет на критерий отнесения плотины к объекту недвижимости. В любом случае на осуществление такой связи затрачивается огромное количество строительных материалов, огромен объём вскрышных работ и количества перемещённого грунта. В связи с этим, допустимо сделать вывод, что критерием недви-

жимости для государственной регистрации в качестве объекта недвижимости, может являться не только «прочная связь с землей», но и сама масса или объем объекта недвижимости.

Одновременно иным фактором необходимости отнесения гидротехнического сооружения (или, абстрагируясь от приведенного примера, – объекта капитального строительства (ОКС)) к недвижимым вещам и государственной регистрации недвижимости могла бы выступить значительная стоимость самого строительства и объем использованных материалов. При этом, с точки зрения экономических отношений фактор стоимости выглядит очень весомым аргументом в пользу необходимости государственной регистрации объектов недвижимого имущества. Тем более что определение недвижимости (ст. 130 ГК РФ) обусловлено критерием «несоизмеримого ущерба» в качестве обязательного условия, которое предполагает стоимостное выражение.

Однако стоимость не может выступать достаточно безупречным критерием недвижимости: отдельные произведения искусства, продукция высокотехнологичного производства, драгоценные металлы, экземпляры минералов и т.п., могут иметь значительную стоимость, но явно не обладают недвижимостью. Поэтому стоимостный критерий отнесения тех или иных объектов к недвижимым вещам, по крайней мере, следовало бы причислить к разряду дискуссионных или подлежащих рассмотрению в рамках экономических теорий. При этом следует признать, что стоимость выступает одной из форм более общего понятия вещности, выраженное в цене, которая порой становится основанием для отнесения объектов гражданских правоотношений к разряду недвижимых.

Такое положение ставит под сомнение правильность избранных критериев недвижимости, недостатки которого в настоящее время в большей мере компенсируются законодательным закреплением юридической фикции. Так, в силу гражданского законодательства к категории недвижимого имущества отнесены воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, а также иное имущество, к которому до недавних пор относились космические объекты (абз. 2 п. 1 ст. 130 ГК РФ), части зданий и сооружений для размещения транспортных средств (машиноместо) (абз. 3 п. 1 ст. 130 ГК РФ), предприятие как имущественный комплекс (ст. 132 ГК РФ), единый недвижимый комплекс (ст. 133.1 ГК РФ). Потребности гражданского оборота, необходимость государственной регистрации и невозможность учесть различные особенности (подвижность, перемещаемость, отсутствие прочной связи с землей, наличие в составе имущества сложно выделяемых движимых вещей) указанных объектов гражданского права стали основаниями для их принудительного отнесения к категории недвижимых.

Проблемы определения недвижимости объекта требуют уточнения или пересмотра подходов к установлению критериев отнесения объектов гражданского права к движимому или недвижимому имуществу для исключения разночтений и возможных ошибочных решений в судебной, правоохранительной, фискальной и профилактической практике.

Многомерность понятия недвижимости

В основу предлагаемых подходов положено понятие мерности восприятия объекта гражданского права и использование категории взаимодействия между мерными значениями рассматриваемых элементов. Объект гражданских правоотношений рассматривается в качестве системы взаимодействующих элементов.

Понятие меры как философской категории, сформулированное древнегреческими мыслителями, получило дальнейшее развитие в работах более поздних философов. Так, Платон определял меру как «середину между избытком и недостатком» [10, с. 621], Аристотель писал, что «мера есть то, чем познается количество; а количество как таковое познается или через единое, или через число, а всякое число – через единое, так что всякое количество как таковое познается через единое, и то первое, чем познаются количества, есть само единое; а потому единое

есть начало числа как такового» [3, с. 253]. В соответствии с воззрениями Гегеля: «Мера как масштаб в обычном смысле – это определенное количество, которое произвольно принимается за в себе определенную единицу по отношению к внешней численности» [6, с. 425]. В самом широком смысле, мерой может выступать все что угодно, воспринимаемое человеком как единое и самостоятельное целое.

Категория меры прочно занимает свое место в понятийном аппарате многих наук, в том числе правовой науки («мера наказания», «право – мера свободы» и т.д.). Мера отражает в позитивном праве единство качественной и количественной определенности, которое проявляется в правовых нормах. Среди выделяемых наукой видов меры, по мнению И.Д. Ягофаровой, важную роль играет системная (субстациональная) мера, которая представляет собой «выражение сущностной определенности явления, его системности, обнаруживаемое в соотношении с другими системными явлениями и предметами» [21, с. 9].

Вместе с этим, понятие мерности до настоящего времени не получило более-менее широкого распространения. При этом оно иногда встречается в качестве синонима к слову «мера» либо употребляется в более узком смысле, например, «правомерность», «закономерность». Кроме того, дивергентное мышление не свойственно методологии познания сущности и толкования правовых норм. Суть толкования законов предполагает стремление к простому и однозначно воспринимаемому определению. В свою очередь, понятие мерности заключается в том, что каждый предмет (объект) может рассматриваться не только на разных уровнях абстракции или обобщения, но и в зависимости от количества взаимодействующих элементов, составляющих определение понятия. Мерность – ступенчатость перехода от простого к более сложному. Мерность – граничность между предельным количеством и возникновением нового качества, тогда как мера – значение перехода количества в качество. Как производное понятие от функции меры, мерность – способность понятия иметь меру, т.е. быть измеряемым.

Так, понятие недвижимости в одномерном (линейном) варианте условно представляет собой систему, состоящую из одного элемента, которым выступает предмет или в более обобщенном виде – вещь. При этом, любой детерминизм со стороны других предметов, вещей или лиц не отрицается, но и не учитывается либо не принимается во внимание. Иными словами, мерой недвижимости на первом уровне выступает недвижимая вещь. Недвижимость есть недвижимая вещь или недвижимое имущество, и она измеряется исключительно в вещах, так как в системе отсутствуют другие элементы. Недвижимая вещь, недвижимое имущество и недвижимость – это синонимы, понятия, тождественные понятию вещи. Отсюда следует вывод, что положения ст. 130 ГК РФ не противоречат одномерному пониманию недвижимости.

На двухмерном (бинарном) уровне, в нашем представлении, помимо вещи, участвует второй элемент – Земля. Оба эти элемента образуют систему из двух элементов, которые взаимодействуют между собой (система «вещь–земля»). Обычно применяется простое (отдельное) понятие отношения, при котором первый элемент находится, как правило, в линейной зависимости от второго. Частное от такого соотношения и есть само понятие, вернее, его так называют и воспринимают само понятие, которое складывается из двух элементов, как самостоятельный реально существующий объект.

В нашем случае, исходя из смысла содержания ст. 130 ГК РФ, недвижимость определяется как отношение вещи к земле. При этом, земля представляет собой не участок земной поверхности и неповерхностный почвенный слой, как это определяют нормы гражданского и земельного законодательства, а выступает в качестве некоего абсолюта или эталона неподвижности. На основании такой позиции все вещи, которые достаточно плотно или неразрывно скреплены с ней, наследуют за собой ее фундаментальный параметр, ха-

рактеризуемый понятием недвижимости, так как земля в ракурсе проводимых гражданско-правовых исследований считается недвижимой. С другой стороны, показатель соединения одного элемента с другим и дополнительно осуществленный при помощи каких-либо приспособлений или какими-то способами (методами), должен, с точки зрения словообразования отглагольных производных, именоваться скрепленностью или прикрепленностью (связанностью, соединенностью), а действие со стороны первого элемента – скреплением. Скрепленность – производная характеристика от скрепления. Поэтому, давая определение понятию «недвижимость» через ключевое слово «скрепленность» с учетом действующей нормы ГК РФ, необходимо включить критерии, имеющие ограничительные значения: по силе скрепления и по рациональности затрат на перемещение. Сила скрепления (плотность соединения) в зависимости от способов и методов крепления различных групп вещей к неподвижному основанию будет несопоставимой между собой, так как будет определяться в каждом случае отдельно с учетом значительного количества допустимых условий и разрешений. Такое положение должно ориентироваться на принятие компромиссных решений не только в физико-техничес-ких и экономико-математических расчетах, но и в согласовании юридических обусловленностей, образующих правопорядок существования недвижимого имущества.

Учитывая вышеизложенное, получаем двухмерное понимание недвижимости, которое вытекает из положений ГК РФ. Недвижимость – это скрепленность вещи с землей, обусловленная достаточной силой скрепления (соединения) и невозможностью перемещения без применения нерациональных затрат. В рассматриваемой системе «вещь-земля», о чем говорилось выше, учитывается только однонаправленное воздействие вещи на землю и на основании этого отношения строится определение недвижимости. В данном случае отношение двух элементов выступает всего лишь упрощенным вариантом обоюдной зависимости вещи и земли. Поэтому такое определение нельзя считать таким, которое в полной мере раскрывает понятие недвижимости как характеристики взаимодействия, т.к. полученным определением не принимается во внимание воздействие обратной направленности, т.е. воздействие земли на вещь.

Взаимодействие как философская категория представляет собой инструмент познания, означающий обоюдное проникновение сущности одного из элементов в другой элемент, порождая, таким образом, новое качество, новое познание более высокого порядка. Применение такого подхода к исследованию в юридических науках, в определенном смысле, является научной новизной, хотя отдельные случаи формулирования производных понятий и попытки раскрыть их внутреннюю логическую структуру путем принципа (правила) в законодательных актах встречаются. Так, например, ст. 34 Бюджетного кодекса РФ определяет принцип эффективности использования бюджетных средств как одновременное сочетание принципов результативности и экономности на основании взаимодействия двух элементов – результата и средств – на его достижение. В двухмерном варианте эффективность представляет собой поле взаимодействия двух элементов на плоскости, граничными условиями которой является достижение максимального результата при заданном объеме выделенных средств (результативность расходования средств) и (или) получение заданного результата при минимальном расходовании средств (экономность достижения результата) [16].

Возможной причиной того, что воздействие земли на вещь ранее не рассматривалось как существенное и необходимое, является устоявшееся и исторически сложившееся восприятие того, что недвижимость (одномерное восприятие) – это вещь в виде земельных участков, зданий и сооружений, которые укоренены в земную поверхность и не способны к перемещению априори. С другой стороны, это традиционная и распространенная убежденность в очевидном всеобъемлющем характере воздействия земли на все земные предметы и от этого не выступающая

отличительной чертой рассматриваемого феномена недвижимости.

Действие Земли как природного объекта на предметы характеризуется силой гравитационного притяжения или тяготения. В свою очередь производной характеристикой такого воздействия следует полагать притягательность (притяженность) или тяжесть как способность земли притягивать к себе предметы, находящиеся в сфере действия сил ее тяготения. С одной стороны, применение слова «тяжесть» в качестве производной характеристики тяготения оправдано, но в разговорной речи обычно его относят к свойствам вещей, несмотря на то, что притяжение со стороны земли гораздо больше, чем со стороны вещи. С другой стороны, слово «тяжесть» по своему смыслу имеет субъективный оценочный оттенок, что предполагает участие во взаимодействии субъекта. Однако в связи с тем, что в двухмерном варианте рассматриваемая система взаимодействия («вещь–земля») состоит из двух элементов и участие субъекта не берется во внимание, то представляется более целесообразным употребление слова «притягательность».

Таким образом, для более объективного определения недвижимости как параметра взаимодействия вещи и земли, необходимо учитывать, помимо скрепленности вещи с землей, притягательность (тяжесть), которую земля оказывает на вещь. С учетом изложенного авторское определение недвижимости должно формулироваться как своеобразный принцип или правило.

Принцип недвижимости означает, что вещь должна считаться недвижимой по основаниям достаточного скрепления (соединения) вещи с землей (принцип скрепленности) и (или) притяжения вещи к земле (принцип притягательности (тяжести)), при условии невозможности ее перемещения без применения нерациональных затрат как на перемещение, так и на восстановление потребительских свойств вещи.

Из указанного определения вытекает, что недвижимость вещи может определяться не только отдельно по критериям скрепления или притяжения, но в результате их совместного действия. Причем, в зависимости от обусловленности и объекта гражданских правоотношений, сочетания сил скрепления или притяжения могут быть различными. Если ранее масса объекта считалась дополнительным фактором, то с позиции взаимодействия она выступает равноправным элементом понятия недвижимости.

Выводы и практическое применение

На основании предложенной концепции оценим практическую применимость полученной конструкции понятия недвижимости. Основным критерием недвижимости будет выступать условие совместного действия скрепления и притяжения. Границей разделения вещей на движимые и недвижимые следует считать максимальную суммарную величину силы отрыва вещи от неподвижной поверхности вместе с вещью. Величину раскрепления следует оценивать в зависимости от групп вещей и способа (метода) крепления. И если сто лет назад такой вопрос, как писал Г.Ф. Шершеневич, «не может быть решен принципиально с полной точностью» [20, с. 135], то нынешний уровень науки и техники вполне позволяет это сделать.

Учитывая, что вещь представляет собой вполне конкретный предмет и, следовательно, является конечным в своих параметрах, то возникает вопрос определения величины, характеризующей его недвижимость. Решение такой задачи видится во введении в рассматриваемую систему третьего элемента (субъекта), который воздействовал бы на скрепление и притяжение вещи с целью ее возможного перемещения. Такой шаг превращает плоскую систему в трехмерную (объемную), что приводит к факториальному увеличению количества (до шести) комбинаций взаимодействия между тремя элементами. Однако это требует отдельного теоретического исследования, которое в текущий момент затруднительно провести в виду отсутствия в юридической терминологии соответствующих производных понятий.

На данном этапе ограничимся дискретными значениями третьего элемента, которым может выступать как физическое

лицо, так и юридическое.

Если источником силы предполагается человек, тогда это одна величина его способности к поднятию и перемещению. Однако, если это человек, который использует дополнительные орудия и приспособления, то его возможности по перемещению резко возрастают. В свою очередь, возможности юридического лица могут превосходить потенциал физического лица. Государству в принципе подвластны любые методы и способы перемещения практически любых значимых объектов. Очевидно, что с ростом способностей и возможностей субъекта гражданских правоотношений поле взаимодействия расширяется, а границы недвижимости – отдаляются. Тем не менее, если исключить какие-либо экстраординарные или исключительные варианты (например, перенос целиком многоэтажных зданий, крупных мостов и т.п.), то анализ эксплуатационных характеристик современной грузоподъёмной и транспортной техники массового выпуска показывает, что предельные значения грузоподъемности находятся в диапазоне от 50 до 60 тонн, которые могут служить условным показателем недвижимости (УПН). Приняв такое допущение за основу, можно утверждать, что любая неделимая или сложно разделяемая вещь с такой массой и выше гарантированно с высокой степенью вероятности должна быть отнесена к разряду недвижимой. При этом крепление вещи к земле необязательно или не должно приниматься во внимание. Таким образом, возвращаясь к примеру с плотиной ГЭС, критерий плотного соединения вещи с землей для массивных вещей может стать избыточным.

В случае утверждения нового определения недвижимости на законодательном уровне указанные подходы дают возможность рассчитывать условный показатель недвижимости в тех случаях, когда возникает вопрос об отнесении той или иной вещи к категории недвижимости, а в гражданском законодательстве отсутствует прямое указание на это. Так, нормы ГК РФ не содержат исчерпывающего перечня объектов недвижимости, но при этом указано, что к недвижимому имуществу может быть отнесено иное имущество. Если масса объекта, попадающая под понятие «иное имущество», меньше условной границы недвижимости (50–60 т), то с учетом достаточно основательного крепления к земельному участку показатель может превысить указанную величину и стать определяющим аргументом при принятии решения об отнесении объекта к недвижимым вещам. К примеру, это может относиться к промышленному оборудованию (конвейеры, производственные линии, станки, опоры ЛЭП, технологические вышки и т.п.).

ЛИТЕРАТУРА

1. Федеральный закон от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ (ред. от 25.12.2018 г.) «О государственной регистрации недвижимости» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2019 г.) // СЗ РФ. 2015. № 29 (часть I). Ст. 4344.

2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ (ред. от 16.12.2019 г.). Доступ из справ.-правовой системы «КонсультантПлюс».

3. *Аристотель.* Собрание сочинений в 4-х т. М.: Мысль, 1976. Т. 1. 550 с.

4. Большая советская энциклопедия / А.М. Прохоров. 3-е изд. Большая советская энциклопедия. М., 1971. Т. 5. 640 с.

5. *Брокгауз и Эфрон.* Энциклопедический словарь (кн. II, разд. 1-й, т. X ч. 1-й).

6. *Гегель Г.Ф.* Наука логики. В 3-х т. М., Мысль. 1970. Т. 1. 501 с.

7. *Захарова А.Е.* Понятие недвижимости по российскому гражданскому праву // Объекты гражданского оборота: сб. статей. Сер. «Анализ современного права». М., 2007. С. 395–418.

8. *Ильин Д.И.* Законодательство о недвижимости: проблемы содержания употребляемых понятий // Журнал российского права. 2005. № 8. С. 144–152.

9. *Пашина А.Р.* К вопросу понятия недвижимости: проблемы теории и практики // Вестник Волжского университета имени В.Н. Татищева. 2012. № 4 (77). С. 10–19.

10. *Платон.* Собрание сочинений: в 4-х т. М., 1994. Т. 4. С. 621.

11. *Семенова Е.Г.* О соотношении терминов «недвижимость», «недвижимое имущество», «недвижимая вещь» в статье 130 Гражданского Кодекса Российской Федерации» // Вестник Краснодарского университета МВД России. 2015. № 4(30). С. 36–41.

12. *Скворцов О.Ю.* Понятие недвижимости в гражданском праве // Известия высших учебных заведений. 2002. № 4 (243). С. 131–141.

13. Словарь Академии Российской. Ч. III. От З до М. В САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ, при Императорской Академии Наук. 1792. С. 293–294.

14. *Стародумова С.Ю.* Понятие недвижимости в гражданском праве // Юридический мир. 2015. № 5. С. 42–45.

15. *Терещенко Д.С.* О происхождении и толковании понятий «собственность» и «право собственности» // Философия права. 2019. № 2. С. 112–118.

16. *Терещенко Д.С.* О новых подходах к определению эффективности государственных закупок // Финансовое право. 2018. № 9. С. 21–24.

17. *Тужилова-Орданская Е.М.* Понятия и особенности недвижимости как объект права по Гражданскому кодексу РФ // Журнал российского права. 2004. № 6. С. 101–107.

18. *Цитович П.П.* Русское гражданское право. Конспект лекций. Общая часть. Киев: Типография И.И. Чоколова, 1894. 79 с.

19. *Шеметова Н.Ю.* Определение недвижимого имущества в России: Экономические предпосылки и правовые подходы // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2014. № 7. С. 14–28.

20. *Шершеневич Г.Ф.* Учебник русского гражданского права. 9-е изд. М.: Издание Бр. Башмаковых, 1911. 851 с.

21. *Ягофарова И.Д.* Категория «мера» в правовых исследованиях // Российский юридический журнал. 2009. № 3. С. 7–10.