

**В.Б. Гольцов, Н.М. Голованов**  
**ИСТОРИЧЕСКИЙ ЭКСКУРС В ПРОЦЕСС СТАНОВЛЕНИЯ**  
**И РАЗВИТИЯ НОРМ ГРАЖДАНСКОГО**  
**ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА ОБ ОБЪЕКТАХ НЕДВИЖИМОСТИ**  
**В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**Владимир Борисович Гольцов** – профессор кафедры гражданско-правовых дисциплин, Государственный институт экономики, финансов, права и технологий, доктор юридических наук, доцент, г. Гатчина; **e-mail: golz2005@yandex.ru.**

**Николай Михайлович Голованов** – профессор кафедры гражданско-правовых дисциплин, Государственный институт экономики, финансов, права и технологий, кандидат юридических наук, профессор, г. Гатчина; **e-mail: golovanovnikolai@yandex.ru.**

*В статье исследуются вопросы об исторических аспектах использования в гражданском законодательстве России термина «недвижимость» и изменениях его содержания на протяжении последней трехсотлетней законодательной практики, а также взгляды российских правоведов на существенные признаки объектов недвижимого имущества. Показано современное видение категории недвижимости российским законодателем, разделение ее на недвижимые вещи по естественным свойствам и по закону. Проанализированы критерии, согласно которым объекты недвижимости подразделяются на виды. Рассмотрены особенности отнесения к недвижимости вещей в ведущих государствах Западной Европы, входящих, как и Россия, в романо-германскую правовую семью, а также в Великобритании и США, относящихся к англосаксонской правовой семье. Сформулированы предложения о внесении коррективов в законодательство, регламентирующее основания отнесения вещей к объектам недвижимости.*

**Ключевые слова:** объекты недвижимости; недвижимость; недвижимая вещь; недвижимое имущество; виды недвижимости; критерии отнесения вещей к недвижимым.

**V.B. Gol'tsov, N.M. Golovanov**  
**HISTORICAL INSIGHT INTO FORMATION**  
**AND DEVELOPMENT OF NORMS OF CIVIL LAW**  
**ON REAL ESTATE IN THE RUSSIAN FEDERATION**

**Vladimir Gol'tsov** – Professor, the Department of Civil Law Disciplines, State Institute of Economics, Finance, Law and Technology, Doctor of Law, Associate Professor, Gatchina; **e-mail: golz2005@yandex.ru.**

**Nikolay Golovanov** – Professor, the Department of Civil Law Disciplines, State Institute of Economics, Finance, Law and Technology, PhD in Law, Full Professor, Gatchina; **e-mail: golovanovnikolai@yandex.ru.**

*The article examines historical aspects of the use of "real estate" term in the civil legislation of Russia along with changes in its content taken place during the last three centuries of legislative practice. The paper also focuses on the views of Russian legal scholars related to the essential features of real estate objects. The modern Russian legislator's vision of real estate category is shown with the division thereof into immovable things as per its natural characteristics and according to the law. The criteria by which real estate objects are divided into types are analyzed. Particular attention is paid to specific features of attribution of things to real*

*estate in the leading states of Western Europe, as Russia alike belonging to the Romano-German legal family, as well as in the UK and the USA, belonging to the Anglo-Saxon legal family, are considered. Proposals are being made to adjust the legislation regulating the grounds for classifying things as real estate objects.*

**Keywords:** *real estate objects; real estate; immovable thing; immovable property; types of real estate; criteria for classifying things as immovable.*

Термин «недвижимость» возник в отечественном гражданском законодательстве в 1714 г., в частности в изданном Петром I Указе «О порядке наследования в движимых и недвижимых имуществах». К «недвижимым имуществом» отнесены такие объекты, как:

– «вотчина» (наследственное владение землей с находящимися на ней постройками, инвентарем, а также «правами на холопов»);

– «поместье» (личное земельное владение, предоставлявшееся под условие несения воинской или государственной службы, на период такой службы);

– «имение» (земельное владение с усадьбой – комплексом жилых и хозяйственных построек, садами и т.п., полученное в дар, по наследству, в виде приданого, за военные заслуги от царя, приобретенное при покупке, в том числе на торгах, и т.п.);

– дом;

– «двор» (участок земли, прилегающий к дому, с жилыми или хозяйственными постройками);

– «лавка» (помещение для торговли);

– земля (в виде земельного участка);

– деревня (небольшое селение, где не было церкви, в отличие от сел, где церковь была) [6].

По сути, к объектам недвижимости в этот период относили некоторые земельные ценности, будь то земельные участки с расположенными на них строениями и насаждениями, а в случаях, специально указанных в законе, – и с проживающими на них людьми. Изложенный подход к пониманию недвижимости, с незначительными изменениями, сохранялся вплоть до конца XIX в. При этом определений понятий недвижимости, недвижимого имущества и недвижимой вещи законодателем не дано. Все они были рассмотрены как однопорядковые. Корректировали только перечень своеобразных

объектов недвижимости.

Так, согласно Своду законов Российской империи 1832 г. [10], из «недвижимостей» исключены слова «вотчина», «поместье», «имение», сблизившиеся к тому времени по содержанию. Заменял эти понятия термин «земельный участок». Перечень «недвижимостей» расширен за счет понятий «угодья», «заводы», «фабрики», «всякие строения», «пустые дворовые места». Сохранились в качестве «недвижимостей» понятия «двор», «лавка», «деревня» (ст. 384).

Земли, по Своду законов Российской империи 1832 г., подразделяли на населенные и ненаселенные. Принадлежностями населенных земель считали расположенные на них церковные строения, господские и крестьянские дома, дворы, мельницы, мосты, плотины, «гати» (ст. 386). Принадлежностями населенных и ненаселенных земель были объявлены реки, озера, дороги, мосты, недра (ст. 387). Выделены принадлежности фабрик и заводов, к которым отнесено имущество, необходимое для производственной деятельности, а также приписанные к ним деревни и крестьяне, земли, покосы, леса, «руды» и «другие ископаемые» (ст. 388).

Как видим, «недвижимостями» считали все то, что не подлежало перемещению ввиду их физических свойств (земельные участки, водные объекты, недра, дома, церкви, дороги), и то, что можно было разобрать и перенести (гати), а также имущество, используемое в производственной сфере, включая людей (заводы, фабрики, деревни). В последующих изданиях Свода законов содержалось «Положение о сельском состоянии», в котором сосредоточены нормы о крестьянах, вышедших из крепостной зависимости, и «Положение о бывших государственных крестьянах», что означало их исключение из принадлежностей недвижимости.

Поскольку понятие «недвижимое

имущество» и квалифицирующие его признаки, с учетом которых можно было бы определить разницу между движимыми и недвижимыми вещами, в приведенных законодательных актах отсутствовали, в вопросах недвижимости приходилось ориентироваться только на их исчерпывающие перечни, установленные законодателем. Это дало повод правоведом, разрабатывавшим теорию гражданского права, обратиться к критериям выделения возводимой на земле недвижимости из общей массы вещей.

Так, ряд ученых, в частности К.Д. Кавелин [3, с. 25], К.И. Малышев [5, с. 217], К.Н. Анненков [1, с. 282–283], отстаивали мнение о том, что недвижимость – это такая вещь, которая, будучи прочно связанной с землей, «не может быть перенесена из одного места в другое без ее повреждения». Степень прочной связи с землей, как и характер возможных повреждений при перемещении вещи, не уточняли.

Н.Ф. Рождественский предложил дополнить критерий прочной связи недвижимой вещи с землей указанием на такие ее повреждения при перемещении, которые влияют на «сущность и форму» вещи [9, с. 364–365]. Однако эти дополнения внесли незначительные изменения в понимание недвижимости. Действительно, жилой дом при перемещении мог потерять «сущность жилого», но приобрести «сущность производственного», лишиться одних своих фрагментов, но восстановить их или приобрести другие.

Ряд ученых не соглашались с безусловной привязкой недвижимости к невозможности ее передвижения, апеллируя к развитию технических средств, которые могут позволить это сделать в будущем. Данной точки зрения придерживались Г.Ф. Шершеневич [13, с. 95–96], В.И. Синайский [11, с. 127], Е.Н. Трубецкой [12, с. 194] и др. Г.Ф. Шершеневич, например, считал признак прочной связи недвижимости с землей спорным, подчеркивая, что вопрос этот «не может быть решен принципиально с полной точностью» [13, с. 95–96].

Пытаясь преодолеть теоретические и практические сложности разграничения

движимых и недвижимых вещей, К.П. Победоносцев предложил дополнить критерий прочной связи возводимого на земле объекта указанием на удовлетворение им «постоянной, а не временной хозяйственной цели» [8, с. 88]. Л.А. Кассо предлагал возможным дополнить этот критерий вещными и обязательственными правами на недвижимость [4, с. 1]. Все эти дополнения находились, однако, за пределами признаваемой всеми сущности недвижимости как имущества, состоящего из земли и находящихся на ней и неотделимых от нее объектов, потому большинством правоведов не поддержаны. Это можно отнести и к высказанной В.Б. Ельяшевичем мысли о необходимости рассматривать в качестве объектов недвижимости «рукотворные» вещи, совпадающие с хозяйственным назначением земельного участка [2, с. 15–16]. В соответствии с этим положением все, созданное человеком и находящееся на земельном участке, независимо от прочной связи с ним, становится недвижимостью, в том числе и такое, которое данным свойством не обладает.

Видение К.П. Победоносцевым, Л.А. Кассо и В.Б. Ельяшевичем недвижимости как земельного участка с находящимися на нем другими недвижимыми, а также движимыми вещами, объединенными с ним общей хозяйственной целью и принадлежащими собственнику участка, не воспринято законодателем XIX в., но получило признание российского законодателя конца XX в. в терминах «предприятие» и «имущественный комплекс».

С образованием СССР и принятием в 1922 г. Гражданского кодекса (ГК) РСФСР деление вещей на движимые и недвижимые упразднено. На это прямо указано в примечании к ст. 21 ГК РСФСР и объяснено ненужностью такого деления в связи с отменой частной собственности на землю, объявлением ее собственностью государства и изъятием из отношений экономического оборота.

Отвергнув деление вещей на движимые и недвижимые, советская правовая доктрина оперировала категориями «вещи потребляемые и непотребляемые», «лич-

ная собственность», «государственная собственность», «кооперативно-колхозная собственность», «собственность кооперативных объединений», «собственность профсоюзных и других общественных организаций». В принятом в 1964 г. ГК РСФСР установлен правовой режим указанных объектов. Таким образом, в скрытой форме, в других терминах, но все же сформирован свой (советский) перечень объектов недвижимости, поскольку последнюю отвергнуть нельзя с учетом ее объективного характера.

К личной собственности граждан относили жилой дом, часть жилого дома, квартиру в доме жилищно-строительного кооператива. Регулирование этих объектов осуществлялось ст. 105–110 ГК РСФСР. В собственности колхозов, иных кооперативных организаций и их объединений, профсоюзов, других общественных организаций могли находиться здания и сооружения. Их регулировали главы 9–10.

В исключительной государственной собственности, согласно главе 8, находились земля, ее недра, воды и леса, предоставлявшиеся другим лицам только в пользование. Здания, сооружения, основной городской жилищный фонд также относили к государственному имуществу, но без привязки к исключительной собственности государства.

В последние 10–15 лет существования СССР термин «недвижимое имущество» вновь стал использоваться в нормотворческой практике. Сначала это происходило на уровне подзаконных нормативных правовых актов, о чем свидетельствует, например, Инструкция «О порядке учета, обеспечения сохранности, содержания, использования и реставрации недвижимых памятников истории и культуры» (объявлена приказом Министерства культуры СССР от 13 мая 1986 г. № 203).

В конце 1990 г. понятие «недвижимость» впервые после длительного отсутствия вернулось в действующее гражданское законодательство. Данный термин применительно к приобретательной давности упомянут в п. 3 ст. 7 Закона «О собственности в РСФСР» от 24 декабря 1990 г. № 443-1. Сопровождалось это снятием

ограничений с возможности иметь в частной собственности граждан, причем в любом количестве, таких объектов, как земельные участки, жилые дома, квартиры, дачи, садовые дома, гаражи, здания, сооружения, предприятия, имущественные комплексы (ст. 10). Общественные организации могли иметь в собственности здания, сооружения и жилищный фонд (ст. 17).

В 1991 г. на законодательном уровне стало использоваться деление имущества на движимое и недвижимое. Критериями такого деления в п. 2 ст. 4 Основ гражданского законодательства Союза ССР и республик от 31 мая 1991 г. № 2211-1 для недвижимости указана прочная связь с землей, для движимого имущества – возможность перемещения без несоразмерного ущерба его хозяйственному назначению. Из этого следовало, что если вещь нельзя переместить без несоразмерного для нее ущерба, то это обстоятельство служило дополнительным критерием для отнесения ее к недвижимости.

Согласно Основам, недвижимым имуществом признаны земельные участки, здания, сооружения, предприятия, иные имущественные комплексы, многолетние насаждения. Новацией было включение в перечень «недвижимостей» предприятий, иных имущественных комплексов и многолетних насаждений. В п. 2 ст. 4 Основ гражданского законодательства Союза ССР и республик от 31 мая 1991 г. № 2211-1 указано, что к недвижимому имуществу законом может быть отнесено и иное имущество, то есть критерий прочной связи с землей не являлся безусловным. Это было распространено и на критерий отнесения имущества к движимому, то есть закон допускал объявление недвижимым сугубо движимое имущество.

После распада СССР и принятия ГК РФ 1994 г., подвергавшегося на протяжении последующих почти тридцати лет многочисленным дополнениям и уточнениям, в том числе относительно недвижимости, к последней в настоящее время стали относить, как ранее известные объекты (земельные участки, участки недр, здания, сооружения), так и объекты неза-

вершенного строительства, воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, жилые и нежилые помещения, части зданий или сооружений, предназначение для размещения транспорта (п. 1 ст. 130 ГК РФ). Понятия «недвижимая вещь», «недвижимое имущество», «недвижимость», как и в законодательстве XIX в., стали рассматривать в ГК РФ как идентичные.

В п. 2 ст. 130 ГК РФ воспроизведена норма, известная Основам, которая допускает отнесение законом к недвижимым вещам и иного имущества. Эта возможность реализована в абз. 2 п. 1 ст. 132 ГК РФ и ст. 133.1 ГК РФ в связи с указанием на то, что недвижимостью является, соответственно, предприятие как имущественный комплекс и единый недвижимый комплекс.

Особенность предприятия как имущественного комплекса заключается в объединении в рамках данного понятия всех видов имущества, необходимого для его производственной деятельности, причем как движимого, так и недвижимого, а также прав требования, долгов, средств индивидуализации производимых товаров, работ, оказываемых услуг, исключительных прав на результаты интеллектуальной деятельности (абз. 2 п. 2 ст. 132 ГК РФ). Недостатком этой статьи служит объявление предприятием, а значит, и недвижимостью, такого имущественного комплекса, который, кроме счета в банке на незначительную сумму и права аренды помещения, ничего более может не иметь. С учетом особой ценности недвижимости для отношений экономического оборота приравнивание к ней указанных предприятий выглядит нелогичным.

К единому недвижимому комплексу, согласно закону, относится совокупность зданий, сооружений, других вещей, связанных физически или технологически и объединенных единым назначением (железные дороги, линии электропередач, трубопроводы и др.), как гласит ст. 133.1 ГК РФ. Отличие от предприятия заключается в том, что в единый недвижимый комплекс входят только вещи, а не права и обязанности, как в предприятии.

В первом варианте ГК РФ содержится

упоминание о лесах, многолетних насаждениях, обособленных водных объектах и космических объектах как о недвижимых вещах. В 2006 и 2015 гг. из ГК РФ это исключено, что следует признать обособленным. Если иметь в виду принадлежность лесов, многолетних насаждений и водных объектов субъектам предпринимательской деятельности, то они подлежат включению в имущественные комплексы, если их соотносить с другими целями, не связанными с предпринимательством, то в этом случае они относятся к обычным земельным участкам.

Относительно «космических объектов» дополним, что употребление данного термина в ст. 130 ГК РФ стало крайне неудачным, поскольку позволяло относить к таким объектам любое тело, перемещающееся в космосе, а не только летательный аппарат, созданный, запускаемый и управляемый человеком. На это приходилось обращать внимание в комментариях к этой статье. Кроме того, указанные аппараты находятся в основном в собственности государства и имеют ограниченное использование в договорных отношениях контрагентов. Других причин исключения космических аппаратов из перечня недвижимостей не усматривается, поскольку иные летательные аппараты под названием «воздушные суда» в перечне ГК РФ сохранены.

В действующей редакции ГК РФ все объекты, отнесенные законом к недвижимости, можно разделить на две группы. Первая группа включает в себя объекты недвижимости ввиду их естественных свойств. В данном случае для их выделения из общей массы имущества используются критерии прочной связи вещи с землей и невозможности перемещения такой вещи в пространстве без несоразмерного ущерба ее основному назначению (абз. 1 п. 1 ст. 130 ГК РФ). Это – земля, недра, здания, сооружения, незавершенное строительство. Все они подлежат кадастровому учету, что можно считать дополнительным критерием для определения недвижимых вещей.

Критерий «несоразмерности ущерба», который может быть причинен объекту,

прочно связанному с землей, при его перемещении является оценочным. Данный критерий следовало бы уточнить в аспекте того, что «несоразмерный ущерб» – это, во-первых, ущерб, который может быть причинен объекту в результате его полного разрушения; во-вторых, это – затраты на перемещение объекта и восстановление причиненных ему повреждений, превышающие первоначальную стоимость объекта.

Следует обратить внимание на то, что используемое понятие «незавершенное строительство» является крайне неопределенным. Неясно, какова степень незавершенности стройки. Тем более что и котлован для фундамента, и отсутствие оконных рам в здании может свидетельствовать об этом. Хотя очевиден тот факт, что о наличии недвижимости в большей мере свидетельствует второй объект, а не первый. Думается, что на законодательном уровне можно было бы указать или на минимальную денежную сумму, вложенную в строительство недвижимости (например, 3–5 млн руб.), или на процент выполненных строительных работ (например, 10%) для отнесения незавершенного строительства к недвижимости. Оба этих показателя могли бы быть своеобразными оценочными критериями рассматриваемых объектов.

Вторая группа «недвижимостей» включает в себя вещи, которые объявляются недвижимыми по закону, хотя таковыми по своей природе не являются. По сути, это – юридические фикции. Применительно к ним используется критерий назначения вещи в соответствии со специальным указанием законодателя, а в ряде случаев и дополнительный критерий – подтверждение государством статуса вещи как недвижимой. К недвижимостям ввиду закона относятся:

– жилые и нежилые помещения, а также части зданий и сооружений, предназначенные для размещения транспортных средств (машино-места). Данные объекты призваны удовлетворять бытовые потребности людей, производственные потребности юридических лиц и требуют описания в кадастровом учете (абз. 3 п. 1

ст. 130 ГК РФ). В отношении них нельзя четко утверждать, кому принадлежат стены, полы и потолки соседних с ними помещений, частей зданий и сооружений, поскольку все они – некий объем пространства;

– совокупность движимого, недвижимого и другого имущества, связанного общим хозяйственным назначением (единый имущественный комплекс – предприятия (ст. 132 ГК РФ), а также единый недвижимый комплекс – линии электропередачи, трубопроводы, железные дороги и другие подобные объекты (ст. 133.1 ГК РФ), требующие для возведения специального разрешения и кадастрового учета (иные критерии, в частности временный или постоянный характер, протяженность, связь с другими объектами, кроме земли, не используются).

К единому имущественному комплексу, по сути, относится общее имущество многоквартирного дома, в состав которого входят помещения общего пользования (лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые шахты, чердаки, технические подвалы, крыши, механическое, электро-техническое, санитарно-техническое и иное оборудование, земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, приборы учета потребления коммунальных ресурсов и др.). Как нам представляется, наряду с предприятием, общее имущество многоквартирного дома также должно быть указано в ГК РФ;

– движимые по своим физическим свойствам вещи, предназначенные для передвижения по воздуху и воде и требующие государственной регистрации (абз. 2 п.1 ст. 130 ГК РФ).

В западноевропейских странах и США также по-разному подходят к определению недвижимых вещей. Так, в Великобритании право не знает деления вещей на движимые и недвижимые. Приведенные термины употребляются судами только при рассмотрении дел с участием иностранных лиц, согласно нормам международного частного права. На национальном уровне имущество разделено на реальное (*real property*) и персональное (*personal property*), в зависимости от вида

иска, подаваемого в защиту нарушенного права. Реальное имущество защищено вещным иском о восстановлении владения; персональное – иском о возмещении убытков (получении денежной компенсации). Соответственно, в качестве реального может быть рассмотрено и недвижимое по своим свойствам имущество (земля, здания, сооружения), и движимое имущество, связанное с землей (урожай на корню, рабочий скот на ферме, сельскохозяйственный инвентарь), а также все права, связанные с принадлежностью этого имущества. Персональное имущество образуют арендные права, другие права, вытекающие из обязательственных правоотношений, авторские права, патентные права [14].

В США правовой режим недвижимого имущества определяется как федеральным законодательством, так и законодательством штатов, причем последние имеют приоритетное значение. Относительно недвижимости, однако, существует общее понимание, что это земля и все объекты, связанные с ней, а также права на них, независимо от того является ли имущество материальным или нематериальным, находится ли оно на территории федерации или в любом другом месте, то есть независимо от юрисдикции других государств [7].

Германское гражданское уложение (ГГУ) оперирует делением вещей на движимые (§ 923, 929, 937, 946) и земельные участки (§ 873, 925, 1113). Термином «недвижимость» ГГУ не оперирует, но в теории он присутствует. Недвижимыми, по ГГУ, являются только земельные участки. Все, что с ними связано, объявлено их составными частями (принадлежностями), которые рассматривают как существенные или несущественные. К существенным составным частям относят возведенные на земельном участке строения (жилые дома, дачи, производственные корпуса, капитальные ограды, мосты, бетонные пьедесталы и др.). Несущественными частями являются те, которые изначально предполагаются к отделению, то есть они соединены с земельным участком на временной основе (строительные леса, помо-

сты, трибуны и т.п.) (§ 94). Составными, но не существенными частями земельного участка, служат также права на него (§ 96). Речь идет о сервитутах, других обременениях земельного участка.

Французский гражданский кодекс (ФГК) относит к недвижимости вещи, являющиеся таковыми по своей природе, назначению или ввиду «предмета», принадлежность которого они составляют (ст. 217 ФГК). Данное нормативное установление конкретизируется в нормах ст. 517–526 ФГК, в которых указаны объекты недвижимости и обстоятельства, определяющие их правовой режим. К недвижимым вещам относят и такие, которые прочно связаны с землей (недвижимость по природе), и такие, которые не имеют к ней отношения, но объявлены таковыми (недвижимость по назначению), и права, относящиеся к недвижимости, то есть узуфрукт на недвижимые вещи, сервитуты, земельные повинности, право на иск об истребовании недвижимого имущества из чужого незаконного владения (недвижимость вследствие предмета, к которому она относится).

В других странах Западной Европы законодательство о недвижимости тяготеет или к германской, или к французской модели правового регулирования.

Таким образом, подходы российского законодателя к определению понятия недвижимости в большей степени совпадают с подходами французского законодателя. Между тем более последователен в определении термина «недвижимость» законодатель германский, который исходит из того, что к недвижимости относится только земельный участок с его существенными принадлежностями, неотделимыми от него. Думается, что в этом направлении должно развиваться и российское гражданское законодательство, в противном случае оно будет обречено на постоянное отнесение к недвижимости все больших и больших объектов, не являющихся таковыми по своим физическим свойствам. Во Франции к недвижимости уже стали относить животных, передаваемых их собственниками фермеру для эксплуатации (ст. 522 ФГК), а также

земледельческие орудия, семена для посева, голубей в голубятнях, пчелиные ульи, солому и удобрения, как и ряд других движимых вещей, используемых в сельском хозяйстве (ст. 524 ФГК).

По нашему мнению, к «недвижимостям» в России должны относиться только земельные участки и объекты, возведенные на них (здания, сооружения и другие строения), при условии их прочной связи с землей, невозможности перемещения без несоразмерного ущерба хозяйственному и иному назначению, описанию в кадастровом учете.

Принадлежностями земельных участков и возведенных на них недвижимостей целесообразно считать:

– в отношении земельных участков: линейные объекты (линии связи, линии электропередачи; автомобильные и железные дороги; нефтепроводы, газопроводы и т.п.);

– в отношении возведенных на земельных участках недвижимостей: части этих недвижимостей, жилые и нежилые помещения различного назначения, общее имущество многоквартирного дома, места для размещения транспорта.

Для получения статуса принадлежности земельного участка в наличии должно быть разрешение уполномоченного государственного органа на возведение соответствующего объекта и описание его в кадастре применительно к тому земельному участку, на котором расположены объект, его части, помещения, другое имущество, машино-места. Упоминание в законе о возможности отнесения к недвижимым вещам иных объектов, помимо тех, которые отвечают критериям недвижимости, необходимо устранить. В частности, не должны относиться к недвижимости предприятия, поскольку они включают в свое содержание имущественные права, хотя и требующие соответствующей регистрации. Входящие в состав предприятия недвижимые вещи будут принадлежностями соответствующего земельного участка.

Полагаем, такое решение проблемы недвижимости позволит более четко отграничить недвижимые вещи ввиду их

естественных свойств от остальных вещей и гражданско-правовых объектов, не обладающих указанными свойствами, и перевести последние в разряд принадлежностей недвижимых вещей, перечисление которых при необходимости будет вполне уместным.

### ЛИТЕРАТУРА

1. *Анненков К.Н.* Система русского гражданского права. Т. 1. Введение и общая часть. СПб.: Тип. М.М. Стасюлевича. 1899. 672 с.

2. *Законы гражданские. Свод законов.* Т. X. Ч. 1. Практический и теоретический комментарий / под ред. А.Э. Вормса, В.Б. Ельяшевича. Вып. 2. М.: Тип. П.П. Рябушинского, 1913. 391 с.

3. *Кавелин К.Д.* Права и обязанности по имуществам и обязательствам в применении к русскому законодательству. Опыт систематического обозрения. СПб.: Тип. М.М. Стасюлевича, 1879. 410 с.

4. *Кассо Л.А.* Русское поземельное право. М.: Кн. маг. И.К. Голубева, п/ф «Правоведение», 1906. 260 с.

5. *Мальшев К.И.* Курс общего гражданского права России. Т. 1. СПб.: Тип. М.М. Стасюлевича, 1878. 356 с.

6. О порядке наследования в движимых и недвижимых имуществах: указ Петра I от 23 марта 1714 г. // *Справ.-правовая система «КонсультантПлюс».* URL: <https://base.garant.ru/57565468/?ysclid=liboiyitzk381146488> (дата обращения: 18.01.2023).

7. *Оськина И., Лупу А.* Недвижимое имущество в зарубежном законодательстве // *Мудрый юрист.* URL: <https://wiselawyer.ru/poleznoe/66658-nedvizhimoe-imushhestvo-zarubezhnom-zakonodatelstve> (дата обращения: 05.02.2023).

8. *Победоносцев К.П.* Курс гражданского права: в 3 ч. Ч. 1. Вотчинные права. СПб.: Тип. А.А. Краевского, 1868. 392 с.

9. *Рождественский Н.Ф.* Руководство к российским законам. 5-е изд., доп. СПб.: Тип. Э. Праца, 1854. 698 с.

10. *Свод законов Российской империи.* Т. 10. Ч. 1. Законы гражданские.

СПб.: Тип. 2-го Отд-ния Собств. е. и. в. канцелярии, 1845. 1147 с.

11. *Синайский В.И.* Русское гражданское право. М.: Статут, 2002. 636 с.

12. *Трубецкой Е.Н.* Лекции по энциклопедии права. М.: Тип. А.И. Мамонтова, 1917. 227 с.

13. *Шершеневич Г.Ф.* Учебник рус-

ского гражданского права. Т. 1. М.: Изд-во Бр. Башмаковых, 1914. 483 с.

14. Interpretation Act 1978 UK: Act of the Parliament of the United Kingdom // Bermudalaws.bm. URL:

<http://www.bermudalaws.bm/Laws/Consolidated%20Laws/Interpretation%20Act%201978%20UK.pdf> (дата обращения: 18.01.2023).