



Вадим Александрович Алексеев

профессор кафедры гражданского и предпринимательского права Российской государственной академии интеллектуальной собственности, руководитель Адвокатского агентства «Алексеев, Загараев и партнеры», доктор юридических наук

Прочная связь с землей как единственный признак недвижимой вещи

В статье проанализировано постановление Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» о недвижимых вещах и сделан вывод о том, что только природные свойства могут служить критерием для отнесения вещей к недвижимости. Автор критикует идею о том, что ограниченность предполагаемого временного периода использования объекта исключает его отнесение к недвижимым вещам, а также предлагает относить к недвижимым вещам самовольные постройки.

Ключевые слова: недвижимость, прочная связь с землей, самовольная постройка, иск о признании права отсутствующим

Vadim Alexeev

Professor at the Department of Civil and Business Law of the Russian State Academy of Intellectual Property, Head of the Law Office *Alexeev, Zagaraev & Partners*, Doctor of Laws

Continuous Connection to Land as the Single Characteristic of Real Estate

The article reviews provisions of the Russian Federation Supreme Court Plenary Resolution No. 25 «On Application by Courts of Certain Provisions of Section I, Part One of the Russian Federation Civil Code» dated 23 June 2015 with Respect to Real Estate, and concludes that only natural properties can be used as criteria for classifying items as real property. The author criticises the idea that an item which is intended to be used for limited period of time should for this reason only be excluded from the group of immovable things. The article also suggests that unauthorized constructions should be regarded as immovable things as well.

Keywords: immovable thing, continuous connection to land, unauthorised construction, action on invalidation of title, action on demolition of unauthorised construction

Дискуссия о признаках, позволяющих отнести вещь к числу недвижимых, продолжается уже много лет. При этом учеными высказаны взаимоисключающие точки зрения, что негативно отражается на эффективности правового регулирования связанных с недвижимостью отношений и стабильности судебной практики. В этих условиях собственник рукотворного объекта, расположенного на земельном участке¹, не может быть абсолютно уверен в том, что он владеет именно недвижимой вещью, поскольку помимо прочной связи с землей существует также значительное количество предлагаемых критериев, которые позволяют прочно связанную с землей вещь недвижимостью не признать. В качестве таких критериев доктрина и судебная практика называли: отсутствие государственной регистрации прав², отсутствие государственного кадастрового учета³, нарушение закона при создании вещи (самовольная постройка)⁴, отсутствие самостоятельного хозяй-

¹ Дискуссии и проблемы связаны именно с этой категорией объектов. Отнесение к недвижимости земельных участков, а также «недвижимости по закону» существенных проблем не вызывает, хотя сама по себе возможность законодателя произвольно присваивать любым объектам качество недвижимости также отрицательно сказывается на определенности понятия недвижимой вещи.

² См.: Брагинский М.И., Витрянский В.В., Звеков В.П. и др. Комментарий части первой Гражданского кодекса Российской Федерации для предпринимателей. М., 1996 (автор комментария — Е.А. Суханов); Козырь О.М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе России // Гражданский кодекс России: Проблемы. Теория. Практика. М., 1998. С. 276; Суханов Е.А. О понятии недвижимости и его влиянии на иные гражданско-правовые категории // Вестник гражданского права. 2008. № 4. С. 10; и др.

³ См.: Дмитриев М.А. Комплексы недвижимого имущества как объекты гражданских прав: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Екатеринбург, 2011. С. 11.

⁴ См.: Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе. М., 2004. С. 7; Чубаров В.В. Проблемы правового регулирования недвижимости. М., 2006. С. 143–145; и др.