

УДК 347.21

Актуальные вопросы разграничения движимого и недвижимого имущества¹

Дугарова Екатерина Александровна, магистрант, Дальневосточный филиал Российского государственного университета правосудия имени В. М. Лебедева, kdugarova79@mail.ru

Данная статья посвящена исследованию актуальных вопросов разграничения движимого и недвижимого имущества, являющегося одной из фундаментальных проблем гражданского права, имеющей практическое значение. В работе будут рассмотрены основные критерии, используемые для разграничения движимых и недвижимых вещей.

Ключевые слова: движимые и недвижимые вещи, имущество, критерии, объекты, предприятие, единый недвижимой комплекс, воздушные и морские суда, разграничение, квалификация, правовой режим.

На протяжении длительного времени вопрос разграничения движимого и недвижимого имущества остается важным для разрешения многими цивилистами. Актуальность темы вызвана отсутствием единого подхода к признакам недвижимых вещей, посредством которых их можно разграничить с движимыми вещами. Кроме теоретического аспекта вопрос разграничения недвижимых и движимых вещей также имеет значение в практическом аспекте, поскольку для недвижимых вещей предусмотрен специальный порядок государственной регистрации прав. Ошибки в классификации имущества могут иметь серьезные социально-экономические последствия, включая финансовые потери и правовые конфликты. Таким образом, данное исследование направлено на глубокий анализ проблематики разграничения движимого и недвижимого имущества, что позволит выявить ключевые аспекты и предложить обоснованные рекомендации для улучшения правоприменительной практики.

Федеральный закон № 391-ФЗ, принятый в 2015 году [2], внес изменения в Гражданский кодекс Российской Федерации (далее – ГК РФ) [1], уточнив понятие недвижимости. Эти изменения привели к необходимости пересмотра существующих сделок и переоценки ряда объектов с точки зрения их правового статуса, что вызвало определённые трудности для собственников и юристов.

Разграничение движимого и недвижимого имущества является одной из ключевых проблем в юридической практике и теории. Согласно ст. 130 ГК РФ [1] «к недвижимым вещам 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». Движимое имущество включает все остальные объекты, не относящиеся к недвижимости. Тем не менее, на практике это разграничение часто вызывает вопросы, особенно когда речь идет о сложных объектах, таких как крупногабаритное оборудование или временные сооружения.

Особое внимание необходимо обратить на то, что согласно ст. 130 ГК РФ [1] перечень имущества, относящегося к недвижимому, не является исчерпывающим. В свою очередь законодательство не содержит определенных критериев отнесения имущества к движимому или недвижимому. С появлением в статье 130 РФ объектов, таких как помещения и машино-места, которые не имеют прямой связи с земельным участком, принципы определения недвижимости изменились.

Судебная практика играет ключевую роль в уточнении и корректировке недостатков определения недвижимого имущества, закрепленного в статье 130 ГК РФ. Один из методов такой корректировки заключается в прямом указании на объекты, которые, несмотря на их физическую связь с земельным участком, не могут быть признаны недвижимым имуществом (в частности, замощение участка, ограждение участка, расположенные на участке нестационарные объекты были оговорены в постановлениях Пленума Верховного Суда Российской Федерации [4] как не обладающие качествами недвижимого имущества).

Особое влияние на судебную практику оказало Постановление Пленума Верховного Суда РФ № 24 от 09.07.2019 года [5], в котором суд разъяснил, что принадлежность имущества к недвижимым или движимым вещам определяется по праву страны, где эта вещь находится, что является исключением из принципа квалификации по закону суда (*lex fori*). Например, если имущество находится в России, отнесение вещей к движимым и недвижимым должно осуществляться в соответствии со ст. ст. 130 и 132 ГК РФ [1]. Если имущество находится в иностранном государстве, российский суд должен руководствоваться при квалификации соответствующим иностранным правом. Аналогичного подхода придерживаются за рубежом. Это решение стало важным ориентиром для правоприменителей, однако не решило всех спорных вопросов.

Кроме того, в 2021 году Верховный Суд РФ подготовил Обзор практики межгосударственных органов по защите прав и основных свобод человека № 8 (2021), в который вошли правовые позиции Европейского Суда по правам человека по вопросу защиты права лица на беспрепятственное пользование принадлежащим ему имуществом [6]. Одну из правовых позиций ЕСПЧ сформулировал следующим образом: «Концепция имущества, отраженная в первом абзаце статьи 1 Протокола № 1 к Конвенции, имеет автономное значение, которое не ограничивается правом собственности в отношении материальных вещей и не зависит от формальной классификации по национальному законодательству». Позиция ЕСПЧ показывает, что проблема разграничения имущества имеет не только национальное, но и международное значение, что требует внимания к гармонизации законодательства и учёта транснациональных аспектов. Ошибки в классификации имущества, такие как неверное отнесение объектов к категории движимого или недвижимого, могут приводить к серьезным социально-экономическим последствиям.

¹ Научный руководитель: Богуславская Наталья Ароновна — доцент кафедры государственно-правовых дисциплин, Дальневосточный филиал Российского государственного университета правосудия имени В. М. Лебедева, кандидат юридических наук, доцент.

В качестве примера, подтверждающего актуальность проблемы разграничения движимого и недвижимого имущества, является определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 25.03.2025 № 18-КГ24-430-К4 [7], в котором рассматривались обстоятельства произошедшего в потребительском кооперативе пожара, в результате которого были уничтожены строения. Дело было направлено на новое рассмотрение, поскольку нижестоящие инстанции не учли, что уничтоженные строения не относились к недвижимому имуществу, право собственности на них не подлежало регистрации в ЕГРН, на их возведение и ввод в эксплуатацию не требовалось получения разрешений. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 19.11.2024 № 18-КГ24-194-К4 [8] также отражает неоднозначную практику судов по данному вопросу: в обстоятельствах дела истцом указывается, что государственная регистрация права собственности ответчика на жилой дом является недействительной, поскольку объект не является капитальным и не относится к недвижимым вещам. Однако при рассмотрении дела судом апелляционной инстанции не приведены нормы права, позволившие удовлетворить иски о признании истца о несоответствии спорного строения критериям недвижимого имущества вследствие отсутствия прочной связи с землей, при этом повторной экспертизы в связи с возникшими сомнениями в правильности выводов не назначалось.

Анализ судебной практики свидетельствует об отсутствии четких критериев отнесения тех или иных объектов к движимому или недвижимому имуществу, что приводит к многочисленным правовым спорам. Например, модульные дома, которые можно перемещать, часто рассматриваются судами как недвижимость, что создает юридическую неопределенность и затрудняет решение подобных вопросов.

Е.А. Суханов отмечал, что различия движимого и недвижимого имущества глубоко затрагивают как сферу имущественного оборота – где правила для недвижимости значительно сложнее – так и статическое состояние имущественных отношений. Это проявляется в особом моменте возникновения прав на недвижимость, замене традиционных виндикационных исков на требования о восстановлении реестровых записей, а также в специфике ограниченных вещных правах, которые в большинстве своем неприменимы к движимому имуществу. Таким образом, улучшение определения недвижимости в Гражданском кодексе РФ напрямую связано с совершенствованием всей системы вещных прав на нее, что должно быть отражено в обновленном разделе II Кодекса [11, с. 124].

Особое внимание необходимо обратить на отнесение имущественного комплекса (предприятия и единого недвижимого комплекса), воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания к недвижимым вещам.

Выделение таких объектов, как воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания в особую категорию «недвижимости по закону» вызывает вопросы и противоречит такому критерию, как прочная связь с землей, так как они могут свободно перемещаться в пространстве.

Следует полагать, что данная концепция связана с регистрационным режимом, однако выделять в качестве критерия отнесения к недвижимой вещи государственную регистрацию объектов вряд ли возможно, так как это скорее следствие признания объекта недвижимостью и элемент ее правового режима.

Вероятно, высокая стоимость данных объектов является одной из предпосылок их включения в перечень недвижимости, что также вряд ли может быть обоснованным. Судебной практикой до-

пускается переход этой категории объектов из недвижимого в движимое имущество. Примером может служить речной теплоход, перемещенный на берег и установленный на фундамент. Верховный Суд РФ признает теплоход во время движения недвижимой вещью, в то время как в покое на фундаменте он становится движимым имуществом [8].

Предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью (п. 1 ст. 132 ГК РФ) [1]. В состав предприятия входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, инвентарь, сырье, продукцию, право требования, долги, а также права на обозначение, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (коммерческое обозначение, товарные знаки, знаки обслуживания), другие исключительные права (ст. 132 ГК РФ).

В соответствии с ч. 2 ст. 46 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [3] государственная регистрация права собственности на предприятие как имущественный комплекс осуществляется после государственного кадастрового учета каждого объекта недвижимости, входящего в состав предприятия как имущественного комплекса и государственной регистрации прав на эти объекты.

Единый недвижимый комплекс также признается недвижимой вещью в силу закона, однако имеет свои особенности. Единый недвижимый комплекс не является сложной вещью, к единым недвижимым комплексам согласно статье 133.1 ГК РФ применяются правила о неделимых вещах (со всеми вытекающими из этого правовыми последствиями; соответственно впоследствии единый недвижимый комплекс не может быть разделен (преобразован иным способом) на самостоятельные объекты недвижимости).

Единый недвижимый комплекс и предприятие могут иметь в своем составе не только недвижимое по своей природе имущество, но и движимое (например, системы отопления, канализации, линии электропередач, связи, объекты электросетевого хозяйства и др.) (Письмо Росимущества от 30.12.2015 № АЧ-18/56045 «О единообразии учета в реестре федерального имущества сведений о едином недвижимом комплексе») [10]. В Определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 17.01.2025 № 309-ЭС24-16395 по делу № А60-10009/2023 указано, что распространение правового режима неделимой вещи, сложных вещей (ст. 133 - 134 ГК РФ) или единого недвижимого комплекса (ст. 133.1 ГК РФ) на всю совокупность вещей, включающих в себя как движимое, так и недвижимое имущество, составные части вещей продиктовано целями гражданского оборота, связанными с обеспечением его стабильности.

В отличие от ст. 132 ГК РФ, норма о едином недвижимом комплексе не указывает прямо, что в его состав входит земельный участок. Вследствие этого на практике зачастую делается вывод о том, что земельный участок, в пределах которого находится единый недвижимый комплекс, не является частью единого недвижимого комплекса.

Таким образом, законодатель уходит от критерия системности в идентификации недвижимого имущества. При этом наблюдается объединение в группы вещей, отличных друг от друга по своим свойствам и не всегда соответствующим указанным в ГК РФ признакам недвижимости. Особенно это заметно при сравнении недвижимых объектов по природе и признанных таковыми по закону. Все это убедительно доказывает необходимость выявления некой общей сути, единого критерия отнесения объектов к недвижимым вещам.

На основании вышеизложенного можно выделить следующие критерии отнесения имущества к движимому: прочная связь с

землей; признание недвижимостью в силу закона; критерии, исключаящие отнесение к недвижимости, в частности не относятся к недвижимым вещам различные улучшения земельного участка, ограждения участка (заборы), не являющиеся частью капитального строения, объекты, которые могут быть перемещены без несоразмерного ущерба их назначению, даже если они имеют небольшие заглубления или подведенные коммуникации (при условии, что коммуникации легко отключаются).

Предлагается дополнить абз. 3 ч.1 ст. 130 ГК РФ приведенными выше критериями и изложить в следующей редакции: «К недвижимым вещам не относятся какие-либо улучшения земельного участка, ограждения участка, не являющиеся частью капитального строения, объекты, которые могут быть перемещены без несоразмерного ущерба их назначению, даже если они имеют небольшие заглубления или подведенные коммуникации».

В ходе проведенного исследования были рассмотрены основные сложности, возникающие при разграничении движимого и недвижимого имущества. Анализ показал, что одной из ключевых проблем является отсутствие четких и универсальных критериев классификации, что приводит к правовым спорам и затруднениям в правоприменении. Изменения в законодательстве, а также стремительное развитие технологий, усложняют процесс разграничения, требуя новых подходов и решений. Юридические и практические аспекты проблемы были детально проанализированы, включая влияние технологического прогресса на классификацию имущества и социально-экономические последствия ошибок в разграничении. Эти аспекты подчеркивают необходимость пересмотра существующих критериев и разработки новых методик, способных учитывать изменения в современном обществе и правовой системе.

Примечания

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. 31.07.2025) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.08.2025) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301. – [Электронный ресурс]. – URL: <http://pravo.gov.ru> (дата обращения: 08.08.2025).
2. Федеральный закон от 29.12.2015 № 391-ФЗ (ред. от 29.07.2017) «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» // Российская газета. 2015. № 297. – [Электронный ресурс]. – URL: <http://pravo.gov.ru>. (дата обращения: 04.07.2025).
3. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ (ред. от 31.07.2025) «О государственной регистрации недвижимости» // Российская газета. 2015. № 156; Российская газета. 2025. № 177. – [Электронный ресурс]. – URL: <http://pravo.gov.ru>. (дата обращения: 04.07.2025).
4. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Российская газета. 2015. № 140.
5. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 09.07.2019 № 24 «О применении норм международного частного права судами Российской Федерации» // Российская газета. 2019. № 154.
6. Обзор практики межгосударственных органов по защите прав и основных свобод человека № 8 (2021) (подготовлен Верховным Судом РФ). – [Электронный ресурс]. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_396525/ (дата обращения: 04.07.2025).
7. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 25.03.2025 № 18-КГ24-430-К4. – [Электронный ресурс]. – URL: <https://vsrf.ru/lk/practice/cases/12-35748420#12-35748420> (дата обращения: 04.07.2025).
8. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 19.11.2024 № 18-КГ24-194-К4. – [Электронный ресурс]. – URL: <https://vsrf.ru/lk/practice/cases/12-35463062#12-35463062> (дата обращения: 04.07.2025).
9. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 22.12.2015 по делу № 304-ЭС15-11476, А27-18141/2014. – [Электронный ресурс]. – URL: <https://kad.arbitr.ru/Kad/Card?number=A27-18141%2F2014> (дата обращения: 04.07.2025).
10. <Письмо> Росимущества от 30.12.2015 № АЧ-18/56045 «О единообразии учета в реестре федерального имущества сведений о едином недвижимом комплексе». – [Электронный ресурс]. – URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_199999/ (дата обращения: 04.07.2025).
11. Суханов, Е. А. Проблемы развития российского частного права / Е.А. Суханов // Избранные труды 2018-2023 гг. – М.: Издательство Статут, 2023. – 384 с.

English version

Topical issues of distinguishing between movable and immovable property

Dugarova Ekaterina Aleksandrovna, master's student, Far Eastern Branch of the V. M. Lebedev Russian State University of Justice

This article is devoted to the study of current issues related to distinguishing between movable and immovable property — one of the fundamental problems of civil law with significant practical importance. The paper examines the main criteria used to differentiate movable and immovable objects.

Keywords: movable and immovable property, assets, criteria, objects, enterprise, unified real estate complex, aircraft and seagoing vessels, differentiation, qualification, legal regime.