

**Курганова Елена**  
**Kurganova Elena**

Научный руководитель: к.ю.н., доцент **Свечникова И.В.**

Scientific supervisor: candidate of law.N., associate Professor **Svechnikova I. V.**

*Поволжский институт управления им. П.А. Столыпина (филиал РАНХиГС),*

*факультет политико-правового управления, 3 курс*

*Volga Institute of management. P. Stolypin (branch of the Russian Academy of Sciences), faculty of political and legal management, 3 course*

**Категория «недвижимость» в российском и зарубежном праве:  
понятие и признаки**  
**Category "real estate" in Russian and foreign law: concept and features**

Real estate as the actual and legal category is known to every legal system in the world, with different kinds of features and in different modifications.

The concept of "real estate", proposed by the Russian legislator, is characterized by a significant originality, which is advisable to consider by comparing this definition with the definitions contained in the norms of civil legislation of foreign countries.

In scientific circles, it is generally accepted that the broadest interpretation of real estate contains the rules of the civil code of France, which distinguishes three types of real estate.

Недвижимость как фактическая и юридическая категория известна каждой правовой системе мира, с различного рода особенностями и в различных модификациях.

Понятие «недвижимость», предлагаемое российским законодателем, отличается значительным своеобразием, которое целесообразно рассмотреть через сравнение данного определения с определениями, содержащимися в нормах гражданского законодательства зарубежных стран.

В научных кругах общепринятым является мнение о том, что наиболее широкую трактовку недвижимого имущества содержат нормы ГК Франции, который выделяет три вида недвижимого имущества:

- 1) недвижимость «по природе»;
- 2) недвижимость «по назначению»;
- 3) недвижимость «по объекту приложения».

Особенность состоит в том, что ФГК, в отличие от российского права, которое ограничивает категорию недвижимого имущества только материальными объектами права, т.е. вещами, в состав недвижимого имущества наряду с недвижимыми вещами включает также недвижимые права и иски. Помимо этого, именно в ФГК был сформулирован существенный критерий отнесения имущества к категории недвижимого – прочная связь имущества с землей, который не утратил своей весомости и по настоящий день, о чем свидетельствует его закрепление в законодательстве многих стран, в том числе и в России.

Германское гражданское законодательство предлагает иную трактовку понятия «недвижимость». Так, Германское Гражданское уложение (ГГУ) не содержит определения недвижимости и лишь перечисляет ее виды. Согласно ГГУ недвижимостью считаются земля и составные части земельного участка – строения, сооружения, урожай на корню, высаженные в почву семена и права, которые связаны с правом собственности на данный земельный участок.

Следует отметить, что законодательство Германии уделяет особое внимание не только фактической, но и юридической связи земли с возведенной на ней постройкой.

В англо-американской системе права к недвижимости относятся земельные участки, строения и большинство прав на них.

В Гражданском кодексе РФ в настоящее время нет четкого определения недвижимости.

В п. 1 ст. 130 ГК РФ приводится примерный перечень объектов, отнесенных законодателем к недвижимому имуществу. Критерий такого отнесения – прочная связь с землей, т.е. невозможность перемещения без несоразмерного ущерба назначению вещи.

Правоведы рассматривали понятие "прочная связь с землей" исключительно как соединение (соединенность) объекта с грунтом (почвой). Однако, признак прочности связи с землей носит оценочный характер, т.к. в условиях технического прогресса стало возможным перенесение с одного места на другое объектов, считающихся недвижимыми вещами.

В настоящее время механические критерии прочности связи строения с землей заметно утрачивают свое значение, уступая зависимости (прочности) юридической.

Также в соответствии со ст. 8.1 ГК РФ осуществляется регистрация прав на имущество.

За рубежом существуют две основные системы государственной регистрации:

– регистрация прав на недвижимость - титульная система регистрации (Германия, Швеция);

– регистрация сделок - актовая система (США).

подавляющее большинство стран, как и Россия, придерживается принципа - без регистрации нет права.

Таким образом, гражданское право Российской Федерации традиционно ограничивает недвижимость материальными объектами права (вещами) и не включает в себя вещные права и вещные иски. В ст. 130 ГК закреплён принцип связи с землей, используемый и в ГГУ, а также содержится перечень основных видов недвижимых вещей, первостепенным из которых является земельный участок, аналогичный представленному в ФГУ. Очевидно, что данное понятие нуждается в совершенствовании в соответствии с динамично развивающимся законодательством и практикой его применения.