



УДК 347.214.2
ББК 67.404.021

К ВОПРОСУ О ПОНЯТИИ И СОДЕРЖАНИИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА КАК ОБЪЕКТА ГРАЖДАНСКИХ ПРАВ

А.Я. Рыженков

Статья посвящена анализу существующих точек зрения на понятие и признаки недвижимого имущества как объекта гражданских прав. Даже при наличии, казалось бы, четкого понятия недвижимого имущества, закрепленного в законе, в научной литературе и практике возникает большое количество споров при определении вещи в качестве недвижимой. Автор приходит к выводу о необходимости более детальной регламентации признаков недвижимой вещи, что позволит снизить возникновение практических ошибок в данной сфере.

Ключевые слова: объекты гражданских прав, недвижимое имущество, прочная связь с землей, вещи, государственная регистрация.

Объектом гражданских прав является то, по поводу чего возникает гражданское правоотношение. Гражданский кодекс РФ в качестве объектов гражданских прав называет вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права; работы и услуги; охраняемые результаты интеллектуальной деятельности и приравненные к ним средства индивидуализации (интеллектуальная собственность); нематериальные блага [2]. Данный перечень является закрытым, что, по мнению некоторых авторов, не согласуется с действительностью, поскольку гражданское правоотношение может возникать и по поводу иных благ, которые можно лишь условно отнести к благам, перечисленным в ст. 128 ГК РФ.

В связи с этим целесообразней считать, что перечень, приведенный в ст. 128 ГК РФ, содержит только наиболее распространенные объекты гражданских прав [9, с. 228]. Рассмотрим эту проблему применительно к недвижимому имуществу как объекту гражданских прав. В.А. Белов отмечает, что перед судами часто встает вопрос о том, является ли тот или иной объект недви-

мым имуществом. Суды при решении этого вопроса руководствуются двумя подходами. Первый подход состоит в том, что судами анализируется наличие у конкретного объекта признаков недвижимого имущества, предусмотренных ст. 130 ГК: неразрывной связи с землей, невозможности перемещения объектов без несоразмерного ущерба их назначению.

Второй подход заключается в следующем: суды устанавливают, выдан ли органами технической инвентаризации технический паспорт на объект. Факт наличия паспорта на объект иногда признается единственным и достаточным доказательством того, что объект является недвижимым имуществом. Как справедливо замечает В.А. Белов, из этих двух подходов правильным представляется первый. Второй же подход является излишне формальным. Дело в том, что при осуществлении технической инвентаризации и определении того, является ли инвентаризируемый объект недвижимым имуществом, орган по инвентаризации руководствуется Общероссийским классификатором основных фондов (ОКОФ) и не осуществляет оценки соответствия объекта недвижимого имущества требованиям ст. 130 ГК.

Поэтому зачастую объект, относимый ОКОФ к сооружениям и описанный в техни-

ческом паспорте как сооружение, не признается судами недвижимым имуществом, так как он не отвечает признакам недвижимости, установленным ст. 130 ГК РФ [14]. Иллюстрацией к сказанному может служить следующее судебное дело. Г. обратился в суд с иском к ООО «Т» о признании права собственности на рекламный щит, расположенный на территории села Н. Требования мотивированы тем, что 28 октября 2009 г. он по договору купли-продажи приобрел в собственность у ответчика рекламный щит, который был изготовлен и установлен в 2004 г. для осуществления коммерческой деятельности. До начала строительства была разработана проектно-сметная документация, получены необходимые согласования и разрешения. Какого-либо спора относительно рассматриваемого объекта не имеется. В процессе рассмотрения дела представитель истца увеличил исковые требования и просил суд признать указанный рекламный щит объектом недвижимого имущества. Решением мирового судьи судебного участка № 2 от 4 декабря 2009 г. исковые требования были удовлетворены.

Суд, удовлетворяя исковые требования Г., основывался на признании иска ответчиком ООО «Т» и исходил из того, что это не противоречит действующему законодательству и не нарушает права и законные интересы других лиц. К такому же заключению пришел и суд апелляционной инстанции. Определением Ивановского районного суда Ивановской области от 25 мая 2010 г. решение мирового судьи оставлено без изменения.

Суд надзорной инстанции не согласился с выводами суда первой и апелляционной инстанций по следующим основаниям. В соответствии с ч. 1 ст. 130 ГК РФ 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. Обстоятельствами, имеющими значение для правильного разрешения спора и подлежащими установлению судом, являлись неразрывная связь объекта с зем-

лей и невозможность его перемещения без нанесения несоразмерного ущерба его назначению. Кроме того, для отнесения объекта к недвижимому имуществу необходимо, чтобы он был создан в установленном порядке как недвижимость с получением необходимой разрешительной документации и с соблюдением градостроительных норм и правил. Из материалов дела усматривается, что рекламный щит был создан ООО «Т» в 2004 году. Права ответчика на указанный объект до совершения сделки по его отчуждению в 2009 году не были зарегистрированы в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, несмотря на то, что законодательство предусматривало такой порядок регистрации прав на недвижимое имущество. Возведение спорного объекта было осуществлено в порядке, предусмотренном ст. 14 Федерального закона от 18 июля 1995 г. № 108-ФЗ «О рекламе», действующего на момент установки рекламного щита. Вышеперечисленные обстоятельства были оставлены судами без внимания.

Наличие технического паспорта на рекламный щит, свидетельствующее о том, что он состоит на техническом учете в органах, осуществляющих техническую инвентаризацию объектов капитального строительства, а также наличие кадастрового паспорта не являются доказательствами того, что спорный объект относится к недвижимому имуществу, права на которое подлежат регистрации в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Дело направлено на новое рассмотрение в Ивановский районный суд Ивановской области в ином составе судей [11].

Вызывает дискуссии в научной литературе и упомянутый в ст. 128 ГК РФ термин «иное имущество». Как только законодатель начинает использовать такие неопределенные термины, как «иное» или «другие», обычно сразу же начинается их неоднозначное понимание. Так, А.П. Сергеев считает, что под иным имуществом, не относящимся к вещам, следует понимать имущественные права и

обязанности, а также материальные блага, которые не отвечают признакам вещей [9, с. 229]. Противоположной точки зрения, с которой следует согласиться, придерживается А.Н. Гуев, по мнению которого иное имущество – это разновидность вещей, а примерами такого «иного имущества» он называет предприятие, животных и т. д. [5, с. 276].

Е.А. Суханов полагает, что иное имущество – это недвижимость в силу назначения, под которой понимаются движимые вещи, помещенные собственником на участок земли для его обслуживания и эксплуатации либо «навсегда присоединенные» к нему собственником, то есть составляющие элементы (части) его хозяйства, ведущегося на данном участке [4, с. 252]. В последнем случае следует заметить, что движимые вещи, выполняющие вспомогательные функции на земельном участке собственника, вряд ли могут выступать в качестве «иных вещей», поскольку будут являться обычными принадлежностями такого участка или объекта недвижимости, возведенного на нем.

Недвижимость занимает особое место в гражданском обороте, она является существенной основой имущественного положения субъектов, их «богатства», влияет на направление и характер экономического развития того или иного региона, отрасли хозяйства, страны в целом [3, с. 47].

Не случайно норма, посвященная недвижимому имуществу, располагается сразу после определения перечня всех возможных объектов гражданских прав. Перечисляя виды объектов гражданских прав, законодатель в последующих статьях уделил внимание лишь некоторым в силу их особой правовой или социальной значимости, в том числе недвижимому имуществу, при этом сделав попытку отграничить его от движимого имущества.

Как правило, в научной литературе выделяют два критерия такого отграничения – физический и юридический. К физическим признакам относятся естественные свойства вещей, отнесенных к недвижимому имуществу: прочность, незаменимость, долговечность, стационарность, фундаментальность, индивидуальная определенность и т. д. К юридическим признакам относятся: 1) государственная регистрация возникновения, измене-

ния и прекращения вещных прав на недвижимое имущество; 2) место нахождения недвижимого имущества, по которому определяется порядок наследования, подсудность споров, место исполнения обязательств; 3) увеличенный срок приобретательной давности по сравнению с объектами движимого имущества; 4) особая правовая судьба самовольной постройки; 5) особый порядок приобретения права собственности на безхозные недвижимые вещи и на недвижимые вещи, от которых собственник отказался [8].

На наш взгляд, перечень юридических признаков не должен ограничиваться лишь вышеуказанными. Их следует дополнить таким признаком, как специфика принудительного прекращения вещных прав на объекты недвижимого имущества, выражающаяся в специальных основаниях прекращения, а самое главное, в порядке и последствиях такого изъятия, которые обладают определенными особенностями и отличаются от изъятия в принудительном порядке движимых вещей. Одни ученые считают, что для признания вещи недвижимой требуется лишь прочная связь с землей и невозможность ее перемещения без несоизмеримого ущерба ее назначению. Что же касается государственной регистрации как квалифицирующего признака недвижимого имущества, то нет оснований полагать, что недвижимое имущество становится таковым только после его государственной регистрации. Оно объективно существует и до этого акта (иначе регистрация невозможна), но права на недвижимость возникают после его совершения. Не регистрация превращает имущество в недвижимое, но «стабильность положения недвижимого имущества дает возможность зарегистрировать его» [13, с. 381]. Другие авторы полагают, что использование в качестве ведущего признака недвижимой вещи только ее тесной связи с землей вступает в известное противоречие с приведенным в ст. 219 ГК РФ указанием, что право собственности на объект недвижимости возникает с момента государственной регистрации этого права [10]. В данном случае мы придерживаемся позиции, что признак государственной регистрации является производным и им обладает уже недвижимая вещь.

В этом смысле интересен следующий пример из судебной практики. ОАО «Краснодарский ЗИП» (далее – общество) обратилось в арбитражный суд с иском к ООО «Фирма “Гиацинт”» (далее – фирма), Управлению Федеральной регистрационной службы по Краснодарскому краю (далее – регистрационная служба) о признании недействительным зарегистрированного за фирмой права собственности на нежилое сооружение – забор общей площадью 27,13 кв. м, расположенный по адресу: г. Краснодар, ул. Зиповская, 5; обязанности регистрационной службы погасить в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним запись № 23-23-01/259/2005-489 о государственной регистрации права собственности за фирмой на указанное сооружение. Решением от 31 июля 2008 г. в иске отказано. Судебный акт мотивирован тем, что государственная регистрация права собственности за фирмой на спорное сооружение – забор – произведена на основании заключенного фирмой (покупателем) и обществом (продавцом) договора купли-продажи от 23 августа 2005 г., который является действующим. В апелляционной инстанции дело не рассматривалось.

В кассационной жалобе общество просило отменить состоявшийся судебный акт, иск удовлетворить. Заявитель указывал, что спорный объект не является недвижимым имуществом и не может быть зарегистрирован в Едином государственном реестре прав в качестве объекта недвижимости. Согласно техническому паспорту бюро технической инвентаризации, забор является металлическим, разделен металлическими столбами и имеет бетонное основание. Таким образом, спорный объект по физическим характеристикам и в силу определения подобных объектов, содержащихся в законодательстве, относится к движимым вещам. Кроме того, в настоящее время спорный объект не существует в связи с его уничтожением (сносом). Факт существования зарегистрированного права на несуществующий движимый объект противоречит действующему законодательству и нарушает права и законные интересы общества, поскольку наличие регистрации права собственности на забор за фирмой влечет необ-

ходимость учитывать интересы зарегистрированного правообладателя при различных формах пользования и распоряжения земельным участком, на котором расположен данный объект, то есть нарушает права общества как арендатора земельного участка.

Изучив материалы дела, Федеральный арбитражный суд Северо-Кавказского округа удовлетворил кассационную жалобу, указав следующее.

Несовместимость правового статуса движимого имущества с внесением его в реестр недвижимости – основное и определяющее обстоятельство в рассматриваемом споре. В связи с этим суду необходимо было решить вопрос о наличии правовых оснований для внесения записи в Единый государственный реестр прав, установить, является ли данный объект недвижимым имуществом. Наличие технического паспорта на забор, свидетельствующее о том, что спорный объект состоит на техническом учете в органах, осуществляющих техническую инвентаризацию объектов капитального строительства, само по себе не является доказательством отнесения объекта к недвижимому имуществу, признаки, которого определены в ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации. В силу ст. 130 Кодекса и ст. 1 Закона о государственной регистрации основным критерием отнесения вещи к недвижимости является ее прочная связь с землей, при которой перемещение вещи без несоразмерного ущерба ее назначению невозможно.

Из представленных в материалы дела документов не видно, является ли забор площадью 27,13 кв. м самостоятельным объектом либо частью общего забора, принадлежащего обществу; каково назначение этого объекта, может ли он существовать и использоваться самостоятельно либо является строением вспомогательного использования, назначение которого связано с обеспечением использования земельного участка, арендованного обществом. С учетом установленных обстоятельств суду следует оценить договор купли-продажи от 23 августа 2005 г. на предмет продажи забора как самостоятельного объекта недвижимости либо движимого имущества; проверить, не прикрывала ли данная сделка продажу земли (ст. 170

ГК РФ). Суды не исследовали вопрос о наличии у спорного имущества признаков недвижимости с учетом требований ст. 130 ГК РФ, выводы судов были основаны на факте существования государственной регистрации, законность которой истец оспаривает по данному делу. Поскольку суд принял решение с нарушением норм материального права, не исследовал обстоятельства, имеющие существенное значение для правильного разрешения спора, обжалуемый судебный акт был отменен, а дело направлено на новое рассмотрение в суд первой инстанции [12].

На наш взгляд, при перечислении признаков недвижимой вещи, в совокупности определяющих ее понятие, следует учитывать все те составляющие, которые позволяют четко обозначить объект недвижимого имущества. Кроме того, представляется, что все признаки недвижимой вещи можно условно поделить на признаки, наличие которых необходимо для признания вещи недвижимой (например, прочная связь с землей, несоразмерный ущерб), и признаки, которыми должна обладать недвижимая вещь (например, государственная регистрация, наличие технического паспорта и т. п.), то есть вопрос о признании вещи недвижимой уже не возникает, речь идет только об обязанности правообладателя недвижимой вещи совершить определенные действия для наделения такой вещи соответствующими признаками.

Таким образом, все иные объекты, не отвечающие вышеперечисленным признакам, являются движимыми. Другими словами, движимые вещи самостоятельных признаков для их квалификации не имеют и определяются в качестве таковых по принципу невозможности их признания недвижимостью. А.Н. Гуев, комментируя ст. 130 ГК РФ, также указывает, что любая вещь, прямо не отнесенная указанной статьей и другими федеральными законами к недвижимой, является движимой вещью [5, с. 280].

Все объекты недвижимого имущества можно поделить на три группы. Первую группу составляют объекты, которые являются недвижимыми в силу своих природных свойств, в том числе земельный участок, участки недр. Ко второй группе относятся недвижимые объекты, которые прочно связаны с

землей и перемещение которых невозможно без причинения ущерба их целостности и назначению. Немаловажную роль в правовом положении таких видов недвижимого имущества сыграло закрепление нового принципа земельного законодательства, устанавливающего единство судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами [7]. Данный принцип воспринят и новым Гражданским кодексом РФ, проект которого сейчас находится на рассмотрении в Государственной Думе [15].

Так, согласно новой редакции ст. 130 ГК РФ, земельный участок и находящееся на нем здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие на праве собственности одному лицу, признаются единым объектом и участвуют в гражданском обороте как одна недвижимая вещь. Следовательно, земельный участок, который относится к первой группе недвижимых вещей, и все, что прочно связано с ним, относящееся ко второй группе, при условии нахождения этих объектов в собственности одного лица будут рассматриваться как единый объект недвижимого имущества.

Следовательно, в этом случае будет реализован принцип земельного законодательства о единой судьбе земельного участка и прочно связанных с ним объектов, что является положительным моментом, влияющим на упорядочение оборота объектов недвижимого имущества.

Некоторые авторы полагают, что леса, многолетние насаждения и обособленные водные объекты, здания, сооружения и объекты незавершенного строительства следовало бы отнести к той же категории, что и землю, по принципу прочной связи с землей. Деление недвижимых вещей по природе на две категории, каждая из которой отвечает критерию неразрывной связи с землей, было искусственно проведено для того, чтобы выделить вторую категорию как обладающую еще одним дополнительным признаком – возможностью их перемещения с несоразмерным ущербом их назначению.

Но указанные признаки (прочная связь с землей, невозможность перемещения без несоразмерного ущерба назначению) присущи не всем объектам недвижимости. К тому же с развитием техники такой признак, как прикреплённость предмета к земле (основной критерий по действующему ГК РФ), является во многом формальным признаком и может потерять свое значение [6].

Схожей точки зрения придерживается Е.А. Суханов, полагающий, что недвижимость представляет собой юридическую, а не физическую (техническую) категорию. С одной стороны, современный уровень техники давно позволяет «двигать» практически любые объекты, включая здания, сооружения и даже землю. С другой стороны, например, самовольно построенный объект, даже будучи тесно связанным с землей, не будет признан недвижимостью и не сможет стать объектом имущественного оборота. Речь, следовательно, идет об особом виде объектов гражданских прав, нормальный оборот которых невозможен или затруднен в отсутствие их государственной регистрации [4, с. 252]. По нашему мнению, в связи с последними изменениями в законодательстве, о которых было упомянуто выше, даже развитие техники не способно воздействовать на такой признак недвижимого имущества, как неразрывная связь с землей, поскольку этой связи придается значение, способное влиять на образование единого объекта недвижимого имущества.

В то же время нельзя не согласиться с мнением о том, что такие признаки недвижимого имущества, как «прочная связь с землей» и «несоразмерный ущерб» являются оценочными категориями, использование которых нередко вызывает практические сложности [13, с. 379].

Наконец, в третью группу входят объекты, признаваемые недвижимостью в силу иных причин, или, точнее, в силу специального указания в законе. Речь идет о космических объектах, водных и воздушных судах, которые не только свободно перемещаются без причинения ущерба целостности и назначению, но и специально созданы для этого. Как справедливо замечают некоторые авторы, признание данных объектов недвижимостью обусловлено высокой их стоимостью и связанной с этим необходимостью повышенной

надежности правил их гражданского оборота [9, с. 272].

Однако, если проанализировать новую редакцию ст. 130 Проекта ГК РФ, можно говорить о новом видении правового статуса данных объектов. Теперь законодатель прямо не называет их в качестве объектов недвижимого имущества, а лишь указывает на применение к такого рода объектам правил о недвижимых вещах, если иное не установлено законом и не вытекает из существа указанных объектов гражданских прав. Это приводит к выводу о том, что такие виды объектов, как водные и воздушные суда, а также космические объекты не следует относить к видам недвижимого имущества.

Как справедливо замечает Г.Ю. Аликумова, сравнительный анализ трех указанных групп не дает возможности выделить общие признаки предметов, в отношении которых установлен правовой режим недвижимости. Это, в свою очередь, позволяет сделать вывод о том, что понятие недвижимости определено не путем установления признаков данного явления, а путем установления их перечня, приведения примеров недвижимых вещей. Таким образом, автор считает прием, использованный законодателем для конструирования понятия недвижимости, некорректным, поскольку при определении признаков недвижимости не выдержаны критерии единства отбора. Если в первой и третьей группе в качестве объектов недвижимости указывается перечень объектов, то во второй группе недвижимость определяется через указание существенных признаков (связь с землей), подкрепляемых некоторыми примерами (здания, сооружения). При этом вторая группа предметов оказывается соподчиненной первой группе, которая выступает в качестве своеобразного родового понятия, поскольку неразрывная связь с землей позволяет отнести такие предметы, как водоемы, здания, к недвижимым вещам [1].

В заключение хотелось бы отметить, что, определяя недвижимое имущество, следует учитывать не только классическое понимание недвижимого имущества как объекта гражданских прав, но и последние изменения в земельном и гражданском законодательстве относительно данного вопроса.

Представляется, что недвижимое имущество можно определить как имущество, перемещение которого невозможно в силу естественных свойств (земля, недра) либо в силу прочной связи с землей, образующей с ней единый объект, подлежащий государственной регистрации.

Законодательно предусмотреть закрытый перечень видов недвижимого имущества не представляется возможным, в связи с чем необходимо закрепить в законе обязательные признаки, позволяющие квалифицировать вещь как недвижимость. При этом ограничиваться только двумя признаками (прочная связь с землей и несоразмерный ущерб) не стоит. Следует указать как можно больше таких признаков, что позволит снизить риск возникновения практических ошибок при определении вещи в качестве недвижимой.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Аликумова, Г. Ю. Некоторые проблемы квалификации объектов гражданских прав / Г. Ю. Аликумова // Общество и право. – 2009. – № 5. – С. 126–130.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ : (принят ГД ФС РФ 21.10.1994) // Собрание законодательства РФ. – 1994. – № 32. – Ст. 3301.
3. Гражданское право : учебник / С. С. Алексеев, Б. М. Гонгало, Д. В. Мурзин [и др.] ; под общ. ред. чл.-корр. РАН С. С. Алексеева. – 3-е изд., перераб. и доп. – М. : Проспект, 2011. – 319 с.
4. Гражданское право. В 4 т. Т. 1. Общая часть / отв. ред. Е. А. Суханов. – М. : Волтерс Клувер, 2008. – 430 с.
5. Гув, А. Н. Постатейный комментарий к части первой Гражданского кодекса Российской Федерации / А. Н. Гув. – 4-е изд., доп. и перераб. – М. : Изд-во «Экзамен», 2006. – 767 с.
6. Дикусар, В. М. Недвижимое имущество как объект гражданских прав / В. М. Дикусар, Е. В. Храпова // Жилищное право. – 2009. – № 1, январь. – С. 56–64.
7. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ : (принят ГД ФС РФ 28.09.2001). Ст. 1 // СЗ РФ. – 2001. – № 44. – Ст. 4147.
8. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации (учебно-практический) / С. С. Алексеев, А. С. Васильев, В. В. Голофаев, Б. М. Гонгало ; С. А. под ред. Степанова. – 2-е изд., перераб. и доп. – М. : Проспект ; Екатеринбург : Ин-т част. права, 2011. – 1552 с.
9. Комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации. Часть первая : учебно-практический комментарий (постатейный) / под ред. А. П. Сергеева. – М. : Проспект, 2010. – 553 с.
10. Концепция совершенствования общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации : редакционный материал // Бюллетень нотариальной практики. – 2009. – № 3 – С. 2–14.
11. Постановление по делу № 44г-0024/2010 : (утв. постановлением Президиума Ивановского областного суда от 15 окт. 2010 г.) // Обзор законодательства и судебной практики Ивановского областного суда за 3 квартал 2010 г. – Доступ из справ.-правовой системы «Гарант» (дата обращения: 10.07.2012). – Загл. с экрана.
12. Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 1 декабря 2008 г. № Ф08-6289/2008 «Наличие технического паспорта на забор, свидетельствующее о том, что спорный объект состоит на техническом учете в органах, осуществляющих техническую инвентаризацию объектов капитального строительства, само по себе не является доказательством отнесения объекта к недвижимому имуществу, признаки, которого определены в ст. 130 Гражданского кодекса РФ» (извлечение). – Доступ из справ.-правовой системы «Гарант» (дата обращения: 10.07.2012). – Загл. с экрана.
13. Постатейный комментарий к Гражданскому кодексу Российской Федерации, части первой / под ред. П. В. Крашенинникова ; авт. коммент. П. В. Крашенинникова в соавт. с Б. М. Гонгало. – М. : Статут, 2011. – 1053 с.
14. Практика применения Гражданского кодекса Российской Федерации, части первой / под общ. ред. В. А. Белова. – 2-е изд., перераб. и доп. – М. : Юрайт ; Юрайт-Издат, 2011. – 1301 с.
15. Федеральный Закон «О внесении изменений в части первую, вторую, третью и четвертую Гражданского кодекса РФ, а также в отдельные законодательные акты Российской Федерации» : проект № 47538-6 : внесен Президентом Российской Федерации. – Электрон. текстовые дан. – Режим доступа: www.duma.gov.ru. – Загл. с экрана.

**THE ISSUE OF THE CONCEPT AND CONTENTS
OF REAL ESTATE AS AN OBJECT-MATTER OF THE CIVIL RIGHTS**

A. Ya. Ryzhenkov

The article is devoted to the analysis of the existing viewpoints on the concept and characteristic features of the real estate as an object-matter of the civil rights. Seemingly, even in the existence of the accurate concept of the real estate fixed in the law, there appears a wide spectrum of disputes on defining something as a real estate in research literature and legislative practices. The author comes to the conclusion about need of a more detailed regulation of characteristic features of an immovable thing that will allow to reduce emergence of practical mistakes in this sphere.

Key words: *objects of the civil rights, real estate, strong correlation with the earth, things, state registration.*