

## A LAND PLOT AS AN OBJECT OF REAL ESTATE

**V.V. Kartseva, E.A. Mityureva**

**Abstract.** The article is devoted to the peculiarities of a land plot as an object of immovable property. The main principles of the legal regime of land plots are disclosed, categories and types of permitted use, rights to land plots are considered.

**Keywords:** land plot, features, real estate object, property law, principles.

Об авторах:

КАРЦЕВА Вера Викторовна – кандидат экономических наук, доцент кафедры геодезии и кадастра, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», Тверь. E-mail: vera.v.kartseva@gmail.com

МИТЮРЕВА Екатерина Андреевна – студентка, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», Тверь. E-mail: ekatver2005@gmail.com

About the authors:

KARTSEVA Vera Viktorovna – Candidate of Economic Sciences, Associate Professor of the Department of Geodesy and Cadastre, Tver State Technical University, Tver. E-mail: vera.v.kartseva@gmail.com

MITYUREVA Ekaterina Andreevna – Student, Tver State Technical University, Tver. E-mail: ekatver2005@gmail.com

УДК 347.214.2

## ТРАНСФОРМАЦИЯ ПОНЯТИЯ «НЕДВИЖИМОСТЬ»

**В.В. Карцева, К.С. Попова**

© Карцева В.В., Попова К.С., 2025

**Аннотация.** В статье дан глубокий исторический анализ, продемонстрировано, как понятие «недвижимость» развивалось под влиянием правовых, социальных и религиозных факторов и как сформировались современные представления о собственности на недвижимость. Проанализирован переход к современному пониманию недвижимости, когда понятие расширилось и стало включать в себя не только землю, но и все объекты, неразрывно связанные с ней, в том числе современные принципы регулирования данной сферы.

**Ключевые слова:** недвижимость, историческое развитие, римское право, Средние века, феодальная система, современное законодательство, земля, постройки, здания, сооружения, права на недвижимость.

Понятие «недвижимость» имеет длинную историю, начинающуюся еще со времен существования древних цивилизаций. Исторические корни данного понятия тесно связаны с развитием правовых норм.

Один из первых этапов формирования понятия недвижимости – римское право. В римском праве недвижимое имущество определялось термином *res immobiles*, что означало «неподвижные вещи», такие как земля и постройки на ней. Римляне разработали сложную систему норм, регулирующих правовые отношения с недвижимым имуществом, включая правила наследования, передачи собственности и использования.

Согласно известному цивилисту К.П. Победоносцеву [7], в европейском законодательстве с VIII по XIX в. понятие «недвижимое имущество» трактовалось по-разному. Например, французские законодатели, основываясь на римском праве, относили к недвижимому имуществу только объекты внешней природы, распространяли это понятие на права и иски. Аналогично решался вопрос и в германском праве, где движимое имущество в сочетании с недвижимостью считалось недвижимым, за исключением случаев залога. В английском праве существовало исторически сложившееся разделение имущества на вещественное и личное. К вещественному относились только права на недвижимость, прежде всего на землю. В дальнейшем такое положение дел привело к укреплению и развитию понятий собственности и владения в английском земельном праве.

С течением времени понятие недвижимости менялось, а правовые механизмы дополнялись. В Средние века в Европе возникли новые формы собственности на землю, такие как феодальная система, которая внесла свои особенности в правовое регулирование недвижимого имущества.

С развитием гражданского права и законодательства в Новое время были установлены более современные принципы регулирования недвижимости. Понятие расширилось и уже включало в себя не только землю, но и все объекты, неразрывно связанные с ней, такие как здания, сооружения и т.д.

Многовековое развитие понятия «недвижимое имущество» оказало значительное влияние на становление современного законодательства и современную трактовку данного термина. Анализ исторических аспектов помогает осознать основные принципы и нормы, лежащие в основе регулирования правовых отношений с недвижимым имуществом.

В Средние века понятие «недвижимость» было тесно связано с социальными и религиозными факторами, которые играли важную роль в правоотношениях собственности. Феодальная структура общества сильно

повлияла на регулирование прав на землю и имущество в данный период. Владение землей было одним из основных источников власти и богатства. Феодальная система предполагала, что земля принадлежит сюзерену, который передавал ее в аренду вассалам в обмен на верность и военную службу. Крестьяне обладали только правом пользования.

Юридические нормы в отношении недвижимости также претерпели изменения в Средние века. Важным аспектом стало развитие системы регистрации собственности и установление правовых норм, регулирующих передачу и наследование недвижимости. Это способствовало укреплению правовой защиты собственности и формированию более четких правил владения землей и имуществом.

Церковь также оказала значительное влияние на формирование имущественных правоотношений. У нее были свои владения, которые защищались церковным правом. Церковь играла важную роль в установлении правил передачи и наследования недвижимости, а также в разрешении споров, связанных с собственностью.

При переходе к современной трактовке понятия «недвижимость» произошли существенные изменения понятий и правовых норм, охватывающих данную сферу. Этот процесс начался в Новое время (до XIX в.), когда произошли юридические изменения, связанные с переходом от феодализма к капитализму. С развитием капитализма возникла потребность в четком определении прав собственности на недвижимость, что и привело к соответствующим реформам.

Понятие недвижимости в России формировалось на протяжении многих веков, но революция 1917 г. и принятый «Декрет о земле» способствовали отмене частной собственности на землю. Теоретические основы регулирования недвижимости были утрачены. Советское законодательство отказалось от традиционного деления вещей на движимые и недвижимые. В отечественном праве термин «недвижимость» не использовался, так как существовала лишь государственная собственность на землю. Вместо этого выделялись основные фонды, такие как здания, сооружения, жилые помещения, машины и оборудование, которые функционировали в своей натуральной форме на протяжении многих лет, не теряя потребительской ценности. Земля не входила в состав этих фондов, поскольку в советский период она оставалась вне товарно-денежных отношений.

Понятие «недвижимость» было реанимировано в России в 1991 г., после распада СССР. Согласно «Основам гражданского законодательства Союза ССР и республик», недвижимость включает земельные участки и все, что прочно с ними связано: здания, сооружения, предприятия, имущественные комплексы, многолетние насаждения. Законодательными актами также включались и другие объекты в эту категорию (ст. 4) [1].

Приведенное определение было подтверждено Указом Президента РФ от 27.10.1993 № 1767, касающимся регулирования земельных отношений, а затем закреплено в Гражданском кодексе РФ в 1994 г.

В первоначальной версии ст. 130 Гражданского кодекса РФ к недвижимым вещам относились земля, недра, обособленные водные объекты и все, что прочно соединено с землей (например, здания, сооружения, леса, многолетние насаждения). В 2005 г. к недвижимым вещам добавили объекты незавершенного строительства [2]. В 2006 г. состав был сокращен: сначала из него исключили обособленные водные объекты [3], а затем – леса и многолетние насаждения [4]. Это исключение объясняется тем, что леса и водоемы, по сути, неразрывно связаны с землей, на которой они находятся. Их можно считать «принадлежностью» земли, которая следует за судьбой самого земельного участка.

Согласно ст. 261 Гражданского кодекса РФ, право собственности на земельный участок автоматически распространяется на все расположенные на нем растения и обособленные водные объекты [5].

С 2008 г. понятие земельного участка претерпело изменения. Земельный участок определялся как часть земной поверхности с установленными границами в соответствии с федеральными законами. В некоторых случаях, предусмотренных законом, было возможно создание искусственных земельных участков (ст. 11.1 ЗК РФ, ред. 2008–2014 гг.). При этом почвенный слой больше не рассматривался как элемент земельного участка.

С 2015 г. земельный участок стал определяться как недвижимая вещь, представляющая собой часть земной поверхности, обладающая характеристиками, позволяющими выделить ее как индивидуально определенный объект (п. 3 ст. 6 ЗК РФ). Таким образом, в течение полутора десятков лет определение земельного участка как основного элемента недвижимости изменилось несколько раз.

В практике недвижимости часто встречаются случаи, когда физически единый объект недвижимости, например земельный участок со зданием, с юридической точки зрения делится на отдельные объекты. Типичными примерами этого являются:

жилые и нежилые помещения. В многоквартирном доме, например, каждая квартира является отдельным объектом недвижимости, а подвалы, чердаки, магазины, офисы, расположенные в том же здании, также оформляются как отдельные объекты;

машино-места. Место для парковки автомобиля в подземном паркинге, как правило, также регистрируется как отдельный объект недвижимости.

Причины подобного разделения:

правовое регулирование: законодательство о недвижимости разделяет объекты по их функциональному назначению (жилые, нежилые, машино-места) и позволяет регистрировать их отдельно;

экономическая целесообразность: разделение объектов недвижимости позволяет более эффективно использовать земельные участки, осуществлять отдельные сделки с помещениями или машино-местами, а также оптимизировать налоговую нагрузку.

Гражданский кодекс РФ также признает недвижимостью предприятие как имущественный комплекс, включающий все виды имущества, предназначенного для его деятельности: земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования и другие исключительные права.

Тем не менее регистрация предприятия в качестве недвижимости ставит сложные вопросы о том, что именно входит в состав этой недвижимости, если здания и сооружения все равно регистрируются как отдельные объекты. В рамках реформы гражданского законодательства (2009–2012 гг.) планировалось исключить предприятие из категории недвижимости. Соответствующий законопроект был внесен в Государственную Думу весной 2012 г. и принят в первом чтении, но дальнейшего развития эта идея не получила.

В заключение стоит отметить следующее: с 2013 г. Гражданский кодекс РФ (ст. 133.1) устанавливает, что совокупность зданий, сооружений, расположенных на одном земельном участке или на разных участках, но связанных между собой физически или технологически (например, с помощью линейных объектов – железных или автомобильных дорог, линий электропередач, трубопроводов), может быть зарегистрирована как единый недвижимый комплекс при условии, что право собственности на эти объекты оформлено как на одно целое [6].

### **Библиографический список**

1. Основы гражданского законодательства Союза ССР и республик от 31.05.991 № 2211-1 (утратили силу). URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_972/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_972/) (дата обращения: 22.09.2024).
2. О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации: федер. закон от 30.12.2004 № 213-ФЗ. URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_404036/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_404036/) (дата обращения: 22.09.2024).
3. О введении в действие Водного кодекса Российской Федерации: федер. закон от 03.06.2006 № 73-ФЗ. URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_60661/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_60661/) (дата обращения: 22.09.2024).
4. О введении в действие Лесного кодекса Российской Федерации: федер. закон от 04.12.2006 № 201-ФЗ. URL: [https://www.consultant.ru/document/cons\\_doc\\_LAW\\_64300/](https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_64300/) (дата обращения: 22.09.2024).
5. Липски С.А. Особенности государственного регулирования сделок с различными видами недвижимости // Нотариус. 2014. № 3. С. 7–10.

6. Незнамова А.А. Особенности признания единого недвижимого комплекса как единого объекта вещных прав гражданского оборота // Правовые вопросы недвижимости. 2015. № 2. С. 21–24.

7. Победоносцев К.П. Курс гражданского права. Первая часть: Вопр. чинные права. М.: Статут, 2002. 800 с.

## **FOREIGN EXPERIENCE OF TAXATION OF REAL ESTATE OBJECTS**

**V.V. Kartseva, K.S. Popova**

***Abstract.** The article provides an in-depth historical analysis, demonstrates how the concept of “real estate” developed under the influence of legal, social and religious factors and how modern concepts of real estate ownership were formed. It analyzes the transition to the modern understanding of real estate, when the concept expanded to include not only land, but also all objects inextricably linked to it, including modern principles of regulation of this sphere.*

**Keywords:** *real estate, historical development, Roman law, the Middle Ages, feudal system, modern legislation, land, buildings, structures, real estate rights.*

**Об авторах:**

КАРЦЕВА Вера Викторовна – кандидат экономических наук, доцент кафедры геодезии и кадастра, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», Тверь. E-mail: vera.v.kartseva@gmail.com

ПОПОВА Ксения Сергеевна – бакалавр, ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», Тверь. E-mail: ksenia2004po@gmail.com

**About the authors:**

KARTSEVA Vera Viktorovna – Candidate of Economic Sciences, Associate Professor of the Department of Geodesy and Cadastre, Tver State Technical University, Tver. E-mail: vera.v.kartseva@gmail.com

POPOVA Ksenia Sergeevna – Undergraduate Student, Tver State Technical University, Tver. E-mail: ksenia2004po@gmail.com