

ПРОБЛЕМЫ ИДЕНТИФИКАЦИИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

А.А. Артемьев^{1,2}, И.А. Лепехин^{1,3}, А.Н. Линдина¹

¹ ФГБОУ ВО «Тверской государственный технический университет», г. Тверь

² Тверской филиал ФГБОУ ВО «Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации», г. Тверь

³ ФГБОУ ВО «Тверской государственный университет», г. Тверь

В данной статье выявляются и анализируются основные проблемы, связанные с определением и отнесением объектов к недвижимому имуществу, приводящий к возникновению разнообразных трудностей правоприменительного характера и судебным разбирательствам. Обосновывается необходимость закрепления в законодательстве четких критериев отнесения объекта к недвижимости и единого определения недвижимого имущества. Предложены рекомендации по совершенствованию отечественного законодательства в сфере правового регулирования недвижимости.

Ключевые слова: *недвижимость, недвижимое имущество, классификация объектов недвижимости, земля, земельный участок, единый недвижимый комплекс, имущественный комплекс.*

В современной России проблемы, связанные с определением и отнесением объектов к недвижимому имуществу, становятся все более актуальными. Ведь без явственного понимания, что следует считать недвижимым имуществом, невозможно говорить о совершенствовании законодательства, регулирующего совокупность правоотношений в сфере владения, пользования и распоряжения недвижимостью.

Порой трудности в данной сфере начинаются уже на этапе определения, что считать недвижимым имуществом, трактования соответствующего понятийного аппарата. Ведь сегодня недвижимым имуществом считаются самые разные объекты: от земельного участка (как безусловно недвижимого, стационарного объекта на земной поверхности) до воздушного судна (одной из самых движимых вещей, назначение которой перемещаться в воздушном пространстве Земли между странами и континентами). С понятием недвижимости тесно связаны самые разные институты гражданского и земельного права, а также иных сопряженных отраслей национального законодательства, например, ипотека исторически возникла в древнегреческом праве, а позднее стала развиваться в римском в первую очередь как институт залога именно недвижимости (преимущественно сельскохозяйственных земельных участков) [3].

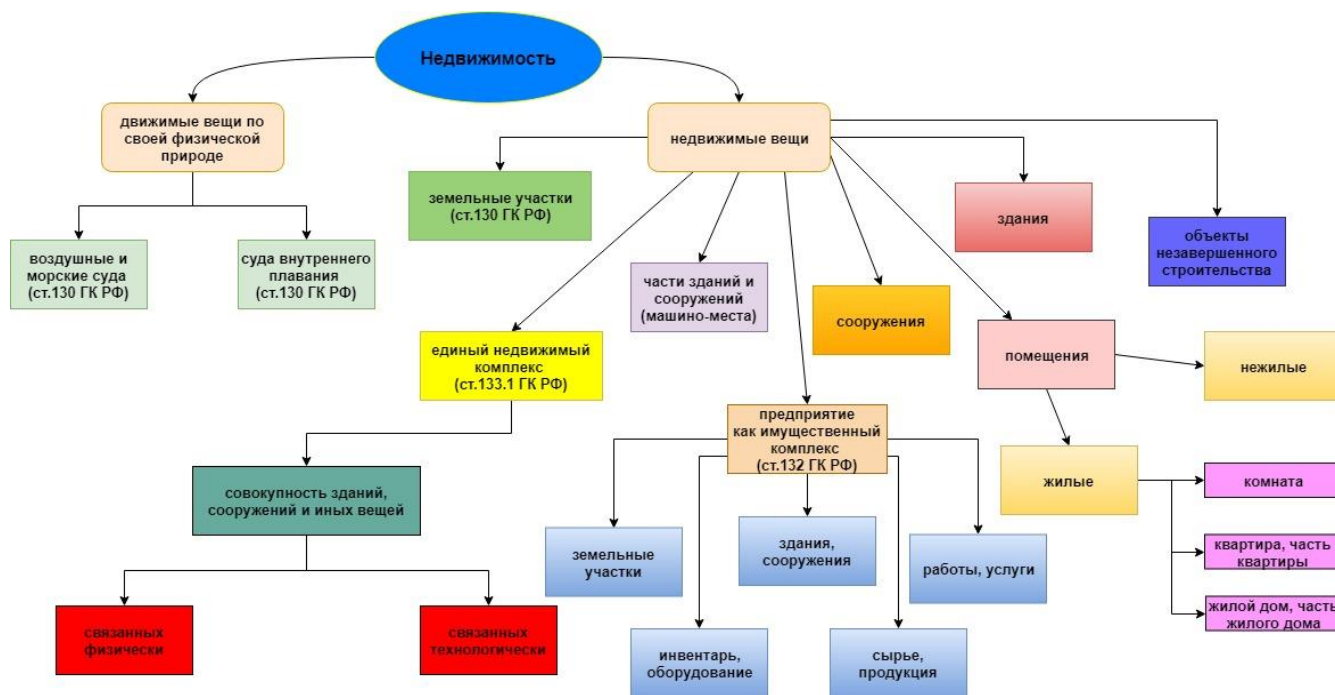
Несмотря на значимое внимание, которое уделялось вопросам недвижимости в юриспруденции на протяжении всей истории права и по-прежнему уделяется сегодня, что связано с их важностью для нормального функционирования и дальнейшего развития общественных отношений, единый подход к определению понятия недвижимости и критерии отнесения объектов к данной категории в отечественном праве так и не сформировались.

Поэтому сегодня юристы, риелторы, кадастровые инженеры, любые граждане, которые занимаются изучением законодательства в сфере недвижимости, сталкиваются с недостаточно полным и четким определением недвижимости, с отсутствием для нее общих и особенных признаков, и все это одновременно с разнообразием таких объектов, что, в свою очередь, порождает множество вопросов в правоприменительной практике, которые довольно часто заканчиваются длительными и сложными судебными процессами.

В настоящее время наиболее подробная, понятная и применяемая на практике трактовка недвижимости приведена в Гражданском кодексе Российской Федерации (далее – ГК РФ) [1], но и там определение недвижимости фактически осуществляется путем перечисления различных объектов, которые по воле законодателя необходимо относить к данной категории вещей (ст. 130, 132, 133.1 ГК РФ), а в качестве критериев, квалифицирующих недвижимость, приведены только прочная связь с землей и невозможность перемещения объекта без несоразмерного ущерба его назначению. Более того, данные признаки в принципе никак не применимы в отношении многих объектов, которые по закону отнесены к недвижимости (например, суда внутреннего плавания,

морские и воздушные суда).

На рисунке представлена современная классификация объектов недвижимости на основании норм, обозначенных в ГК РФ.



Соответствующие статьи ГК РФ дают представление лишь об отдельных объектах недвижимого имущества и не содержат четких критериев, признаков, которые позволили бы отнести тот или иной объект к недвижимости, сформировать единообразное понятие объекта недвижимого имущества.

При исследовании обозначенного вопроса в первую очередь следует обратиться к п. 1 ст. 130 ГК РФ, где определено, что к недвижимости относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, т. е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно [1].

По нашему мнению, в полной мере это относится, например, к таким объектам, как земельный участок или участок недр, а что касается зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства и т.п., то современный уровень развития науки и техники позволяет переместить практически любой объект (в том числе и такие объекты «недвижимого имущества», как кирпичное здание или сооружение из железобетона) без вреда его конструктивным элементам, а значит, и без «несоразмерного ущерба» его назначению. Что превращает задачу отнесения такого объекта к недвижимому имуществу по указанным параметрам в трудноразрешимую, а порой и вовсе делает ее невозможной.

Поэтому вышеприведенный критерий отнесения объекта к недвижимости, который законодатель обозначил в ст. 130 ГК РФ, видимо, как основной, в качестве такового для применения на практике в современных условиях уже не подходит. В связи с чем некоторые правоведы, например проф. Н.А. Сыродоев, предлагают вовсе исключить его из определения недвижимости [5, с. 93], а другие дополнить определение недвижимости в ст. 130 ГК РФ критерием «постоянной связи с землей» [4, с. 227].

Здесь уместно вспомнить о таком имуществе, которое принципиально не соответствует критерию пространственного неперемещения, но все же законодателем отнесено к недвижимым вещам, – это ранее упоминавшиеся суда внутреннего плавания, морские и воздушные суда. В связи с чем критерий неперемещения или постоянной связи с землей точно теряет свое основополагающее значение для определения объекта недвижимым имуществом как юридического факта.

Отметим, что согласно ст. 133.1 ГК РФ к недвижимости также относят единый недвижимый комплекс, под которым понимается совокупность объединенных единым назначением зданий,

сооружений и других неразрывно связанных вещей, либо расположенных на одном земельном участке, и зарегистрированных в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) как одна недвижимая вещь.

Также в соответствии со ст. 132 ГК РФ недвижимым имуществом признается и предприятие как имущественный комплекс, куда входят все виды имущества, предназначенные для деятельности предприятия, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, сырье, продукцию, права требования, долги, права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги, а также другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором [1]. Исходя из данной формулировки в составе недвижимости уже оказались не только вещи, но и такие объекты гражданских прав, как имущественные права, результаты работ и услуг, интеллектуальная собственность и т.п.

По своей природе правовая конструкция как предприятия, так и единого недвижимого комплекса предполагает наличие в своем составе не только недвижимых, но и движимых вещей, а порой и иных объектов гражданских прав, которые в своей совокупности признаются недвижимым имуществом в силу указания в качестве такового в законе [6, с. 140].

Следует признать, что по своей сути рассматриваемые определения являются довольно развернутыми и объемными, но даже это не позволяет избежать споров по поводу отнесения того или иного имущества к предприятию или единому недвижимому комплексу.

Отсутствие четкого критерия и разобщенность в статьях ГК РФ по поводу определения объектов недвижимости способствуют возникновению проблем и при их постановке на кадастровый учет и государственной регистрации прав в ЕГРН.

Все вышеприведенное в своей совокупности подтверждает актуальность проблемы идентификации недвижимого имущества. Следовательно, объект недвижимости должен быть определен и формализован с достаточной четкостью как в гражданском, так и земельном праве, а это невозможно сделать, не обозначив соответствующего критерия, по которому недвижимое имущество можно выделить отдельно от иных объектов в гражданском и земельном праве.

В зарубежных странах данный вопрос решается преимущественно иначе. Так, например, в Германии и Швеции фактически единственной недвижимостью является сам земельный участок, а все созданные человеком вещи, т.е. улучшения земельного участка, в том числе здания, сооружения и т.п., воспринимаются как составная часть этого земельного участка, а линейные объекты – как составная часть обременения земельного участка.

В Швеции понятие недвижимости отражено в Земельном кодексе. Согласно ст. 1 разд. 1 Земельного кодекса Швеции в этой стране действует правило, что «недвижимость – это земля», а здания, сооружения и иные объекты, расположенные на данном земельном участке, относятся к недвижимости в силу того, что они являются «принадлежностью» этого участка и не могут быть проданы отдельно от него (единственное исключение – это возможность фактического, физического перемещения такого объекта с земельного участка). При этом объектом продажи, согласно шведскому земельному и гражданскому законодательству, может быть не только единица недвижимости, но и фактическая часть такой единицы (соответствующая часть земельного участка с принадлежностями) [7].

Следует констатировать, что российское национальное законодательство постепенно движется в этом направлении, и согласно ныне действующим нормам права также необходимо руководствоваться принципом единства земельного участка и расположенных на таком участке иных объектов недвижимости [2]. Подобная тенденция прослеживается в ряде статей ГК РФ, например, в ст. 273 ГК РФ предусмотрено, что при переходе права собственности на здание (сооружение), принадлежавшее собственнику участка, на котором находится данное здание (сооружение), к приобретателю этого объекта недвижимого имущества переходит и право собственности на соответствующий земельный участок, который занят зданием (сооружением), а также необходимый для его использования [1].

Однако в национальной законодательной и правоприменительной практике из-за имеющихся коллизий в трактовке понятий объектов недвижимости возникают многочисленные трудности, связанные с их кадастровым учетом, регистрацией и гражданским оборотом. Например, на учет ставятся отдельные участки автодорог, ЛЭП, кабельных линий и т.п., но это линейные объекты, которые должны проходить соответствующую процедуру государственного

кадастрового учета не как обособленные объекты, а как единые, например, вместе с той же электрической подстанцией, к которой относится данная ЛЭП, и т.п. Соответственно, и регистрация такого объекта в ЕГРН должна осуществляться как единый недвижимый комплекс.

В свою очередь, возникновение, переход и прекращение права собственности и других вещных прав на недвижимое имущество, а также ограничения этих прав подлежат обязательной государственной регистрации в ЕГРН, осуществляемой Росреестром.

По сути дела, именно государственная регистрация объекта в качестве недвижимого имущества и остается в современной России единственным общим, системным критерием, по которому конкретный объект можно квалифицировать как недвижимость.

В свете всего вышеприведенного можно сделать вывод, что закрепление в законодательстве Российской Федерации четких признаков объекта недвижимого имущества, например, как это сделано в Швеции, позволит решить ряд проблем правоприменительного характера в данной сфере правоотношений и будет способствовать совершенствованию гражданского и земельного законодательства.

Наличие четких критериев отнесения объекта к недвижимости наравне с понятным определением недвижимого имущества позволит решить ряд весьма значимых вопросов, таких, как порядок отнесения объектов к недвижимым, а следовательно, и процедура совершения сделок с ними, регистрации недвижимого имущества, налогообложения, сервитута, ипотеки, реализации преимущественного права на приобретение земельного участка или иного объекта, определения ставки арендной платы или платы за сервитут, порядок бухгалтерского учета и многие другие актуальные и важные вопросы.

Представляется, что для начала следует законодательно закрепить классификацию недвижимого имущества на три основные группы:

- собственно недвижимое имущество (земля как природный объект, земельные участки и участки недр);

- объекты, имеющие прочную связь с землей, которые возводятся (ставятся на нее) на длительное время и перемещение которых невозможно без несоразмерного ущерба (например, плотина ГЭС) или требует значимых затрат (например, объекты капитального строительства в виде зданий, сооружений и т.п.);

- объекты, отнесенные к недвижимости в силу прямого указания в законе в связи с их повышенной ценностью и необходимостью специального учета и контроля за их оборотом (например, суда внутреннего плавания, морские и воздушные суда).

Также, по нашему мнению, нужно четко обозначить в ГК РФ норму о том, что любой объект, кроме первой группы, следует считать недвижимым имуществом только после признания его таковым в соответствии с правовыми нормами со стороны уполномоченных органов власти, завершающим этапом которого является процедура государственной регистрации объекта в ЕГРН в качестве недвижимости.

Список литературы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая: Федеральный закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ (в ред. от 16.12.2019 г.) // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
2. Земельный кодекс: Федеральный закон от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (в ред. от 18.03.2020) // СЗ РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.
3. Лепехин И. А. История возникновения института ипотеки в римском праве // Вестник Тверского государственного университета. Сер. «Право». 2009. № 1. С. 97 – 102.
4. Пудовкина О.В. Определение недвижимого имущества: проблемы теории и практики // Известие Саратовского ун-та. Нов. сер. Сер. Экономика. Управление. Право. 2015. Т. 15, вып. 2. С. 226 – 231.
5. Сыродоев Н.А. Регистрация прав на землю и другое недвижимое имущество // Государство и право. 1988. № 8. С. 90 – 97.
6. Турдиматов Ф.К. О соотношении категорий «предприятие» и «единый недвижимый комплекс» // Актуальные проблемы экономики и права. 2014. № 3 (31). С. 138 – 142.
7. Шавров С. Кадастр и регистрация прав на недвижимость в Швеции [Электронный ресурс]. URL: http://www.sweden4rus.nu/rus/info/juridisk/kadastr_shvecii (дата обращения: 09.05.2020).

Об авторах:

АРТЕМЬЕВ Алексей Анатольевич – доктор экономических наук, доцент; проректор по научной и инновационной деятельности ФГБОУ ВО «Тверской государственной технической университет» (Россия, г. Тверь, наб. А. Никитина, д. 22); доцент кафедры государственного и муниципального управления Тверского филиала ФГБОУ ВО «Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации» (Россия, г. Тверь, ул. Вагжанова, д. 7); e-mail: aaartemev@rambler.ru; SPIN-код: 9799-6822, AuthorID: 686438

ЛЕПЕХИН Илья Александрович – кандидат юридических наук; доцент кафедры геодезии и кадастра ФГБОУ ВО «Тверской государственной технической университет» (Россия, г. Тверь, наб. А. Никитина, д. 22); доцент кафедры управления персоналом ФГБОУ ВО «Тверской государственной технической университет» (Россия, г. Тверь, ул. Желябова, д. 33); e-mail: ilja-lepehin@rambler.ru; SPIN-код: 6210-5988, AuthorID: 538705

ЛИНДИНА Александра Николаевна – специалист 1 разряда межмуниципального отдела по Калининскому, Рамешковскому районам Управления Росреестра по Тверской области (Россия, г. Тверь, пер. Свободный, д. 2); SPIN-код: 9426-8582, AuthorID: 1073197, e-mail: sasha.lindina@yandex.ru

PROBLEMS OF REAL ESTATE IDENTIFICATION

A.A. Artemyev^{1,2}, I.A. Lepekhin^{1,3}, A.N. Lindina¹

¹ Tver State Technical University, Tver

² Tver branch of Russian Academy of National Economy and Public Service under the President of the Russian Federation, Tver

³ Tver State University, Tver

This article identifies and analyses the main problems related to the identification and classification of real estate, which lead to a variety of law enforcement difficulties and legal proceedings. The need to establish in the legislation clear criteria for assigning the object to real estate and a single definition of immovable property is justified. Recommendations to improve domestic legislation in the field of legal regulation of real estate have been proposed.

Keywords: *realty, real estate, classification of real estate objects, earth, land plot, uniform immovable complex, property complex.*

About authors:

ARTEMYEV Alexey – Doctor of Economic Sciences, Associate Professor; Vice-Rector of Scientific and Innovative Activity of Tver State Technical University (Russia, Tver, A. Nikitin embankment, 22); Associate Professor of the Department of State and Municipal Administration of the Tver Branch of Russian Academy of National Economy and Public Service under the President of the Russian Federation (Russia, Tver, Vagzhanov Str., 7); e-mail: aaartemev@rambler.ru; SPIN-code: 9799-6822, AuthorID: 686438

LEPEKHIN Ilya – Candidate of Law Sciences; Associate Professor of the Department of Geodesy and Inventory of the Tver State Technical University (Russia, Tver, A. Nikitin embankment, 22); Associate Professor of Personnel Management of Tver State University (Russia, Tver, Zhelyabova Str., 33); e-mail: ilja-lepehin@rambler.ru; SPIN-code: 6210-5988, AuthorID: 538705

LINDINA Alexandra – Specialist of the 1 Level of the Inter-Municipal Department for Kalinin, Rameshky Districts of the Department of Rosreestr in Tver Region (Russia, Tver, Svobodny lane, 2); SPIN-code: 9426-8582, AuthorID: 1073197, e-mail: sasha.lindina@yandex.ru

Артемьев А.А., Лепехин И.А., Линдина А.Н. Проблемы идентификации недвижимого имущества // Вестник ТвГУ. Серия: Право. 2020. № 2 (62). С. 8 – 15.