

МОИСЕЕВА И. М., СТЕПАШКИНА Е. Н.
ПОНЯТИЕ И ПРИЗНАКИ НЕДВИЖИМОСТИ
КАК ОБЪЕКТА НАЛОГООБЛОЖЕНИЯ

Аннотация. В настоящей статье на основании теоретических положений и материалов судебной практики рассмотрены понятие и признаки недвижимого имущества, критерии отнесения к нему различных объектов в соответствии с реформой отечественного гражданского законодательства. Кроме этого, выявлены проблемы правового регулирования недвижимости и предложены решения по совершенствованию действующего гражданского законодательства.

Ключевые слова: недвижимость, прочная связь, земельный участок, здание, неразрывная связь, сооружение.

MOISEEVA I. M., STEPASHKINA E. N.
THE CONCEPT AND CHARACTERISTICS
OF REAL ESTATE AS ITEM OF TAXATION

Abstract. The article considers the concept and characteristics of real estate, the criteria for classifying various items of real estate in accordance with the reform of Russian civil legislation. The analysis is based on theoretical provisions and materials of judicial practice. In addition, problems of legal regulation of real estate are identified and solutions for improving the current civil legislation of the Russian Federation are proposed.

Keywords: real estate, strong connection, land plot, building, inseparable connection, structure.

Понятие недвижимости известно с давних времен и до настоящего времени прошло сложный путь развития.

Дореволюционное право, закрепляя виды недвижимости, классифицировало их на раздельное и нераздельное, подразумевая под нераздельным недвижимое имущество. К нераздельному имуществу, как правило, относились фабрики, заводы, земельные участки, торговые лавки и некоторые другие объекты.

Законодательство советского времени устанавливало понятие «комплекс». Главное его назначение – объединение имущества для осуществления хозяйственной деятельности. Более того, такие комплексы выполняли функцию руководства входящими в его состав предприятиями и организациями. Затем этот термин получил достаточно широкое распространение.

Если обратиться к советскому периоду развития права, то следует отметить, что в таком кодифицированном нормативном источнике данного периода, как Гражданский кодекс РСФСР 1922 года, отсутствовало правовое регулирование делимых и неделимых вещей, однако небольшие аспекты признака делимости вещей всё же прослеживались. Это можно объяснить тем, что Советская власть в первые годы своего существования отрицала частную собственность, соответственно, не урегулированным вопросом оставался и статус недвижимости.

Следующими законодательными актами советского периода в сфере регулирования имущественных правоотношений были Основы гражданского законодательства СССР и союзных республик, а немного позднее – Гражданский кодекс РСФСР 1964 года. Указанные акты на законодательном уровне также не предусматривали деление объектов недвижимости, что, несомненно, создавало проблемы в правоприменительной практике.

Впервые нормативно-правовое положение недвижимого имущества было закреплено в Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации [4]. Разработчики этого документа старались сформировать полностью новый объект, который объединил бы в своем составе единые по назначению объекты. Следовательно, Концепция фактически предзнаменовала начало использования в гражданском обороте нового вида объекта недвижимости.

Современное гражданское законодательство не содержит однозначного понятия недвижимой вещи, нормы Гражданского кодекса Российской Федерации [1] (далее – ГК РФ) исчерпывающей характеристики объекта, относимого к недвижимости (ст. 130, гл. 6.1 ГК РФ) не устанавливают.

Любой обладающий признаками недвижимости объект сам по себе является уникальной вещью и, следовательно, в силу своей исключительности может быть признан как объектом недвижимости (как юридическая категория), так и лишенным этого статуса.

Юридическая наука разграничивает недвижимость по природе, по закону, по существу.

По мнению В. А. Алексеева «для вывода об отношении объекта к недвижимым вещам мы сначала должны установить наличие прочной связи с землей, а лишь затем определить, является ли прочно связанный с землей объект зданием, сооружением или объектом незавершенного строительства» [3, с. 177].

Отечественный законодатель к недвижимым вещам относит земельные участки, участки недр и всё, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства; подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания (п. 1 ст. 130 ГК РФ). Перечень недвижимого

имущества открыт и может быть дополнен законом.

Существенным признаком недвижимого имущества, нашедшим свое закрепление в ст. 130 ГК РФ, является неразрывная связь с землей. Сущность данного признака заключается в том, что расположенное на земельном участке определенное имущество невозможно перенести, передвинуть, другим образом переместить без причинения ущерба его назначению, так как он имеет прочную связь с земельным участком.

До 1 сентября 2022 года (до вступления в действие глав 6.1 и 17.1 ГК РФ) Верховный Суд Российской Федерации определил следующие минимальные требования к недвижимой вещи (недвижимости): полное завершение работ по сооружению фундамента или завершение аналогичных работ. При этом высшая судебная инстанция особо отметила, что выгребные ямы, асфальтовые покрытия, замощение земельного участка являются частью земельного участка, а не отдельным объектом недвижимости.

В судебной практике при определении недвижимого имущества используются учетный, кадастровый и сущностный подходы.

Неоднозначность применения правовых норм, выраженная в проблемах квалификации объектов недвижимости, порождает споры, разрешить которые может только суд. Однако, для рассмотрения дела о признании объектов недвижимости по существу и принятия по нему правомерного решения судья должен обладать не только достаточным временем, но и глубокими знаниями в данной области.

Так, например, ООО «Газпромнефть-Хантос» только в Верховном Суде Российской Федерации удалось доказать, что ему инспекторы налогового органа неправомерно доначислили налог на имущество организаций (согласно акту выездной проверки), посчитав площадки для сооружений по добыче газожидкостной смеси недвижимым имуществом [5].

Сейчас большую актуальность приобретает необходимость введения в законодательство РФ концепции единого объекта недвижимости. Она отображает классическое представление о недвижимости и относит к ней земельный участок с его составными элементами (постройками, насаждениями и т.д.).

Исходя из критериев отнесения имущества к недвижимому, следует отметить, что оно будет признано таковым, если было построено с соблюдением градостроительного законодательства, поставлено на кадастровый учет и включено в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) в качестве объекта недвижимого имущества.

Сложилась обширная практика, когда суды отказываются признавать объект помещением [6], «не увидев его признаков» [7].

В настоящее время в часть первую ГК РФ включены две новые главы:

– «Недвижимые вещи» – закрепляет основы правового режима земельных участков,

зданий и сооружений, помещений (как жилых, так и нежилых);

– «Право собственности и другие вещные права на здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, помещения и машино-места» – определяет особенности возникновения права собственности на здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, помещения и машино-места.

В ГК РФ конкретизирован статус разных типов недвижимости. В частности, в новой редакции появились гарантии для собственников зданий или сооружений, которые находятся на чужом земельном участке на законных основаниях.

Кроме того, в новой редакции закона впервые появились нормы о том, как возникают машино-места. Всего таких способов три. Первый: здание, сооружение, помещение разделили. Второй: несколько машино-мест объединили в одно. Третий способ: собственник реконструировал здание или сооружение так, что появилось машино-место как новая недвижимость.

Закон приравнивает собственников машино-мест к собственникам другой недвижимости в здании. Это дает им право пользоваться общим имуществом здания и прилегающей территорией.

Основываясь на мнениях ученых-цивилистов, а также на понятии недвижимости в отдельных зарубежных государствах, следует отметить, что к недвижимости относится, прежде всего, земельный участок, так как он не подлежит перемещению в пространстве. В свою очередь, исходя из остаточного принципа, под производной недвижимостью следует рассматривать всё, что не является земельным участком, но расположено на нем, и это можно переместить, несмотря на несоразмерные затраты.

В международной юридической практике для разграничения имущества на движимое и недвижимое используют такие признаки как: неподвижность, незаменимость, индивидуальная определенность, целевое предназначение [2, с. 75].

Так, французское законодательство в отношении объектов недвижимости использует более широкий подход и относит к данной категории имущества сам земельный участок вместе с расположенными на нем и прочно связанные с ним объекты, а также движимое (по своей природе) имущество, используемое в реализуемой на данном земельном участке производственной деятельности (машины, оборудование, сырье и предметы для обслуживания участка). При прекращении использования этих объектов на данном земельном участке они теряют статус недвижимости и становятся движимым имуществом (титул 1 глава 1 Французского Гражданского кодекса) [9].

По законодательству Франции, земельный участок является основным объектом недвижимости, но не единственным, как, например, в Германии. Различные постройки на

фундаменте, прочно связанные с землей, являются самостоятельными недвижимыми объектами в гражданском обороте.

В ФРГ к решению рассматриваемого вопроса используется более узкий подход. Германское Гражданское Уложение относит к объектам недвижимости только сам земельный участок, включая объекты, которые имеют прочную связь с ним (земельная собственность). В качестве объектов (существенных составных частей вещи), относящихся к недвижимости и расположенных на земельном участке, немецкое право признает не только здания, строения и сооружения, но и насаждения, посаженные в грунт (§§ 93-96 Гражданского Уложения Германии) [8].

Анализируя зарубежное гражданское законодательство, можно прийти к выводу, что во многих европейских странах имеется нормативно определенное понятие «составной вещи», соотносимое с категорией недвижимого имущества (это «вещь», составные части которой значительно связаны).

Что касается выделения признаков недвижимого имущества в российском гражданском праве, то в последнее время многими авторами принимается концепция, которая, как и в большинстве зарубежных стран романо-германской правовой семьи, исходит из того, что к недвижимости следует относить только земельный участок, а все объекты, которые на нем расположены, должны признаваться составными частями земельного участка.

Считаем, что реализация концепции единого объекта недвижимости внесла бы не только определенность в правовое регулирование сделок с недвижимостью, но и разрешила бы проблемы, связанные с квалификацией объектов налогообложения по налогу на имущество.

Таким образом, объектами недвижимости являются жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы названных помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке. Значимо то, что ч. 1 ст. 130 ГК РФ содержит открытый перечень объектов, что позволяет считать недвижимостью и иные объекты, соответствующие специальному критерию. Вместе с тем, необходимо отметить, что в российском законодательстве, несмотря на неоднократные изменения, отсутствует понятие недвижимости. В связи с этим, решая вопрос об отнесении того или иного объекта к недвижимости, российскими судами делаются порой крайне неоднозначные выводы. В целях урегулирования данного вопроса на законодательном уровне следует внести изменения в Гражданский кодекс РФ, где закрепить определение недвижимости и перечислить ее необходимые и достаточные признаки.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая: Федеральный закон от 30 ноября 1994 г. № 51-ФЗ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://study.garant.ru/> (дата обращения: 22.10.2024).
2. Абушева Р. А., Ахметова З. А. Основные характеристики недвижимого имущества // Вестник Дагестанского государственного университета. Серия 3: Общественные науки. – 2020. – Том 35. – № 1. – С. 74–80.
3. Алексеев В. А. Единый объект недвижимости: поэтапное движение к цели или дезорганизация правового регулирования // Вестник экономического правосудия Российской Федерации. – 2018. – № 8. – С. 176–182.
4. Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации (одобрена Советом при Президенте Российской Федерации по кодификации и совершенствованию гражданского законодательства 7 октября 2009 г.) // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. – 2009. – № 11.
5. Определение Верховного Суда Российской Федерации от 13.12.2021 г. №305-ЭС21-12104 по делу № А40-95182/2020 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 22.10.2024).
6. Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 28.03.2018 по делу № А82-7952/2015 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 22.10.2024).
7. Постановление Тринадцатого апелляционного арбитражного суда от 09.03.2021 по делу № А56-51844/2020 [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/> (дата обращения: 22.10.2024).
8. Гражданское уложение Германии [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://oceanlaw.ru/wp-content/uploads/2018/02/1900-Гражданское-уложение-1.pdf> (дата обращения: 23.10.2024).
9. Французский Гражданский кодекс [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://oceanlaw.ru/wp-content/uploads/2018/02/Фр.Кодекс-123.pdf> (дата обращения: 23.10.2024).