

Панаев Антон Сергеевич

Студент ФГБОУ ВО «Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте Российской Федерации»

Panaev Anton Sergeevich

Student of the RANEPa under the President of the Russian Federation

ОСОБЕННОСТИ ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОГО РЕЖИМА НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

FEATURES OF THE CIVIL LEGAL REGIME OF REAL ESTATE

Аннотация: в статье рассматривается недвижимое имущество с точки зрения объекта гражданских правоотношений, описывается основная классификация объектов. С помощью историко-аналитического метода выделяются основные этапы и причины реформирования гражданского законодательства в сфере регулирования отношений, возникающих по объектам недвижимого имущества, его актуальные проблемы, анализируется правоприменительная практика. В результате формируется мнение о целесообразности дальнейшего совершенствования и модернизации гражданского законодательства в данной области.

Abstract: this article examines real estate as an object of civil legal relations and describes the main classification of objects. Using a historical and analytical approach, it identifies the main stages and reasons for reforming civil legislation regulating relations arising over real estate, highlights current issues, and analyzes law enforcement practice. This analysis provides an opinion on the feasibility of further improving and modernizing civil legislation in this area..

Ключевые слова: недвижимое имущество, собственность, гражданское законодательство, правовое регулирование, судебная практика, государственная регистрации.

Keywords: real estate, property, civil legislation, legal regulation, judicial practice, state registration.

Объекты недвижимости являются одной из важнейших категорий объектов гражданских прав, традиционно интересующей инвесторов и

требующей постоянного мониторинга соответствующей правоприменительной практики, в том числе в связи с изменениями гражданского законодательства.

Недвижимость всегда рассматривалась в российском гражданском законодательстве, правоприменительной практике, российскими учеными-цивиристами как особенный объект гражданских прав, нуждающийся в особом правовом режиме.

Пункт 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации относит к недвижимости «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. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество».

Руководствуясь указанной правовой нормой, недвижимое имущество можно дополнительно разделить на три группы:

1) недвижимость по своему естественному происхождению — земли и все виды земельных участков, земельные недра;

2) объекты недвижимости, имеющие непосредственную связь с землей, перенос которых невозможен без значительных затрат и разрушения — здания, сооружения, объекты незавершенного строительства;

3) объекты недвижимости, наделенные законом соответствующим статусом — морские, воздушные и космические суда.

По мнению В. В. Витрянского «общепринятое значение «недвижимое имущество» на самом деле подразумевает четыре основные категории:

— недвижимое имущество в силу природы: земля, участки недр;

— недвижимое имущество, физически и юридически связанное с землей: здания, сооружения;

— недвижимое имущество в силу закона: воздушные и морские суда, космические объекты;

— недвижимое имущество, отнесенное законом к данной категории: предприятия, жилые помещения, объекты незавершенного строительства и т. д.».

Опираясь на указанную классификацию, может показаться достаточно простой задачей отнесение объекта к движимым либо недвижимым вещам, ведь движимые вещи определены законодательством по остаточному принципу, как не относящиеся к недвижимым. Но, на практике произвести такое разграничение получается не всегда.

Это касается в первую очередь физически взаимосвязанных объектов недвижимости, а также объектов недвижимости, участвующих в едином цикле производства, в том числе подземных коммуникаций и инженерных сетей, линий электропередач, сборно-разборных павильонов и конструкций, отвечающих признакам капитальности, и подобных им. Поэтому правильное

разграничение объектов гражданских прав на движимые и недвижимые имеет большое практическое значение.

Например, ошибочное отнесение недвижимого имущества к движимому способно привести к недействительности сделки по его отчуждению, признанию объекта самовольной постройкой в судебном порядке и последующему сносу. Российские предприятия сталкиваются в своей хозяйственно-экономической деятельности с проблемами постановки принадлежащих им объектов недвижимости на бухгалтерский учет, инвентаризации и налогообложения крупных промышленных объектов, состоящих как из движимых, так и недвижимых вещей, которые могут быть приняты к учету как в качестве единого объекта инвентарного учета, так и самостоятельных.

Федеральный закон № 302 «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации» от 03.08.2018г. освободил организации от уплаты налога по движимому имуществу, но тем не менее в действующем налоговом законодательстве определение движимых и недвижимых вещей по-прежнему не содержится, что создает сложности хозяйствующим субъектам в исчислении базы для налогообложения.

Показательным примером из актуальной судебной практики по данной проблеме является Решение Арбитражного суда Самарской области по делу № А55–7486/2020 от 29.09.2020 г. об оспаривании ПАО «РусГидро» решения Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы по Самарской области, принятом в ходе камеральной налоговой проверки в отношении общества.

В ходе проверки налоговой отчетности по налогу на имущество организаций за 2018 г. инспекцией была установлена недоимка в размере 36,5 млн. рублей, а в последствии и необходимость доначисления налога в размере 33, 7 млн. рублей, занижение налоговой базы общества «в следствие отнесения к движимому имуществу объектов основных средств, объединенных единым производственным назначением и технологическим режимом работы, а также линий электропередач и сооружений, являющихся неотъемлемой технологической частью линий электропередачи, составляющий единый функциональный комплекс».

В рассматриваемом деле представляют особый интерес доводы общества и выводы экспертов с разъяснениями суда по ним, содержащие сформулированные критерии отнесения составного имущества производственного комплекса к недвижимому.

Представители предприятия ссылались на отсутствия регистрации прав на объекты, а также их совокупность как единый объект недвижимости в ЕГРН, отсутствие необходимости получения разрешения на строительство при вводе объектов в эксплуатацию от компетентных служб, отсутствие связи объектов с землей, возможность их демонтажа и перемещения при сохранении функционального предназначения. По мнению представителей

предприятия, такие основные средства как внешние и внутренние машины и оборудование производственного комплекса, не могут быть отнесены к составным элементам здания, так как предназначены только для производства электричества и обслуживания производства, но не самого здания, инспекцией неверно разграничены движимое и недвижимое имущество, что не соответствует закону и правоприменительной практике. Судом, в свою очередь, было отмечено, что: «законодательство о налогах и сборах не определяет такие понятия, как недвижимое/ движимое имущество. Такие понятия установлены гражданским законодательством. В целях исчисления налога на имущество надлежит руководствоваться ст. 130 Гражданского Кодекса Российской Федерации».

Суд и эксперты пришли к выводу о том, что Федеральный закон от 26.03.2003г. № 35-ФЗ «Об электроэнергетике» относит линии электропередач и трансформаторные подстанции, иное схожее по назначению оборудование к объектам электросетевого хозяйства. К данной категории объектов относится как весь комплекс электросетей предприятия, как сложная вещь, так и его составные части — движимое и недвижимое имущество.

Верховный суд Российской Федерации в Определении по делу № 307-КГ18–13146 от 03.09.2018 г. подчеркнул, что невозможно использовать электросетевой имущественный комплекс предприятия по целевому назначению, если разделить его на составные части сложной вещи. Поэтому фигурирующая в деле трансформаторная станция имеет признаки объекта недвижимости.

Перечень видов недвижимого и движимого имущества, входящего в состав единых производственно-технологических электросетевых комплексов, утвержденный приказом Минпромэнерго России от 01.08.2007 № 295, относит трансформаторные подстанции, воздушные линии электропередач, кабельные линии электропередач к объектам недвижимости. Аналогичную позицию высказал и Президиум Высшего Арбитражного суда Российской Федерации в Постановлении № 8799/11 от 29.11.2011г.

Привлеченные к участию в деле эксперты пришли к выводу о том, что единый имущественный сетевой комплекс не может работать без использования его составных частей. Линия электропередачи является составной частью электрической сети предприятия, и не может работать самостоятельно вне общей электрической сети. Главным фактором при разрешении подобного вопроса является способность выделения объекта как отдельного элемента производственного комплекса. В ходе квалификации можно выделить следующие основания для отнесения имущества к недвижимому:

- 1) прочная связь с землей, невозможность перемещения объекта без ущерба его назначению;
- 2) невозможность самостоятельного использования объекта без недвижимого имущества;

3) предназначение имущества на этапе проектирования как части недвижимости.

Поэтому такие объекты как линии электропередач, в том числе подземные, а также межпроизводственный газопровод, возможно отнести в целях налогообложения к недвижимому имуществу, несмотря на техническую возможность их демонтажа без ущерба состоянию и способности выполнять свои функции.

Представляется правильным следующий подход разделения объектов на движимые и недвижимые:

1. Фундамент не играет определяющей роли для отнесения объектов к недвижимости, прочная связь с землей может достигаться и иными способами. Наличие щелевого и ленточного основания объекта — фактор отнесения его к движимому имуществу.
2. Наличие подведенных коммуникаций зданий и сооружений, демонтаж которых послужит их разрушению, — существенное основание для отнесения объектов к недвижимости.
3. Разборная конструкция объекта, способная к перемещению вместе с ее оборудованием — является признаком движимых объектов, ввиду возможности их перемещения без значительного ущерба назначению.
4. Если каждый входящий в производственный комплекс предмет не может функционировать самостоятельно, а только в общем составе, имеет место единый промышленный комплекс, являющийся объектом недвижимости.

Согласно Определению Верховного Суда РФ по делу № 303-ЭС15–5520 от 30.09.2015 г., при разрешении вопроса о признании вещи недвижимостью, независимо от осуществления государственной регистрации права собственности на нее, следует устанавливать наличие у нее признаков, способных относить ее в силу природных свойств или на основании закона к недвижимым объектам.

Если в ходе налоговой проверки будет установлено специальное разделение предприятием в своем бухгалтерском учете единого объекта основных средств, относящегося к недвижимости на составные части, не являющимися недвижимыми, налоговая инспекция имеет право требовать уплаты налога на имущество организаций. При этом не во всех случаях оборудование производственного комплекса необходимо квалифицировать как самостоятельные объекты.

В рассматриваемом деле имелось искусственное разделение в бухгалтерском учете единого объекта основных средств, являющегося недвижимостью с целью минимизации налоговой базы.

Аналогичная позиция нашла отражение в Постановлении Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 18.09.2020 по делу № А29–14394/2018.

Безусловно, упростить задачу по классификации объекта способно наличие документа о государственной регистрации вещного права на объект, но в отсутствии такой записи об объекте в Едином государственном реестре

недвижимости, возникает потребность дополнительного изучения технической и проектной документации, разрешения на строительство объекта, обращения к кадастровому инженеру, который сможет достоверно оценить характеристики объекта и установить на основании действующих правовых предписаний и норм наличие его связи с землей.

Российским законодательством также предусмотрено различное правовое регулирование объектов недвижимости:

1) Право собственности и иные вещные права, ограничения и обременения прав недвижимого имущества подлежат обязательной государственной регистрации, что является единственным доказательством существования таких прав.

2) Особенностью правового регулирования земельных участков является ряд ограничений их использования и оборота, ввиду специфики категорий земель;

3) Земельного участка и строений на нем в ходе совершения гражданско-правовых сделок следуют принципу единой судьбы;

В настоящее время завершается процесс реформы гражданского законодательства, коснувшейся недвижимости, и проанализировав введенные в ходе него изменения основных понятий законодательства в данной сфере, можно сделать следующие выводы:

— В само определение недвижимого имущества изменения не внесены, что обосновывается присутствием в нем основных характеристик недвижимости;

— Произошло сокращение перечня недвижимого имущества путем исключения из него лесов, многолетних насаждений и обособленных водных объектов.

— Список объектов недвижимости был расширен новыми объектами: комплексом недвижимого имущества, жилыми и нежилыми помещениями.

— Проблемой российского законодательства в сфере недвижимости является то, что при включении нового объекта в перечень недвижимых одновременно не вводится его правовой режим.

При анализе произошедших изменений законодательства, стоит также обратить внимание на понятия «жилых» и «нежилых» помещений.

Обращает внимание отсутствие понятия нежилого помещения в российском гражданском праве. В. В. Витрянский считает необходимым системно проанализировать все нормы законодательства как единственно правильный способ формирования этого понятия, относя нежилое помещение к непригодным для проживания помещениям в силу своих технических параметров, что соответствует нормам Жилищного Кодекса Российской Федерации. Согласимся с мнением ученого о том, что нежилые помещения стоит разделить на способные выступать объектами сделок, в том числе аренды, и прочие.

Стоит отметить, что и такому популярному в последние годы виду недвижимости как апартаменты законодателем не присвоен адекватный

юридический статус. Апартаменты на сегодняшний день не относятся ни к жилым, ни к нежилым помещениям, при этом являясь объектом повышенного налогообложения.

Понятие машино-места как нового, самостоятельного объекта недвижимости появилось в тексте новой редакции статьи 130 Гражданского кодекса после вступления в силу Федерального закона № 315-ФЗ от 03.07.2016 г. «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» через запятую после жилых и нежилых помещений. Такое изложение статьи закона по сути отождествляет эти понятия.

Представляется правильной позиция В. В. Витрянского о необходимости установления дифференцированного режима этих понятий. Так, если машино-место находится подвале жилого дома, то необходимо дать всему подвальному помещению статус нежилого, для того чтобы расходы по его содержанию несли собственники машино-мест, а не все жители дома.

Важной особенностью правового режима недвижимого имущества является гласный характер возникновения и прекращения права собственности на него через процедуру государственной регистрации, регламентированную Федеральным законом от 13.07.2015 г. N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости, а для недвижимости в силу закона специальными нормативными актами.

Оценить значение «недвижимого имущества» как объекта гражданских прав в ходе совершенствования гражданского законодательства возможно посредством обращения к истории российского частного права, большое значение для развития которой имеют ее прошлые изменения.

Стоит отметить, что изначально появление частной собственности на здания и сооружения связано с переходом нашего государства к рыночной экономике, и процессом возмездного отчуждения государственного имущества. При этом земли на тот момент времени отдельно сформированы и зарегистрированы не были, находясь в государственной собственности, процесс приватизации земель начался значительно позже.

Отчуждение зданий и сооружений, расположенных на земельных участках, находящихся в государственной собственности, могло быть осуществлено только в случае признания таких зданий, сооружений, помещений в них, самостоятельными объектами с «отрывом» зданий и сооружений от участков. Земля под объектами недвижимости следовала судьбе объектов: новый собственник наделялся теми же правами использования участка, что и его предшественник.

В те годы российское законодательство не имело альтернативного способа регулирования отношений в сфере недвижимости. С течением времени его эффективность снизилась, и статьей 36 Земельного Кодекса Российской Федерации собственники зданий и сооружений были наделены правом приватизации земельных участков под своими строениями.

Развитие международных импортно-экспортных отношений вызвало необходимость совершенствования действующей нормативно-правовой базы для большего соответствия законодательству стран Европейского союза, этот процесс продолжался до вступления России во Всемирную торговую организацию.

На основании изложенного можно сделать вывод о незавершенности процесса формирования правового режима недвижимого имущества в Российской Федерации, отсутствии детализации критериев отнесения имущества к недвижимому, порождающей существенные трудности в ходе гражданского оборота объектов недвижимости. Представляется необходимым совершенствование системы правового регулирования объектов недвижимости путем ее модернизации, цельного, всеобщего развития законодательной и нормативной базы и приведения данной базы в соответствии с потребностями участников гражданского оборота.

Квалификация недвижимости как объекта гражданских правоотношений требует выработки и применения новых способов законодательного и нормативного регулирования ее режима, учитывающих актуальные направления развития современной цивилистики.

Список источников и литературы:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 03.08.2018) / Собрание законодательства РФ, 05.12.1994, № 32, ст. 3301.
2. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 26.07.2019) // Собрание законодательства РФ. — 03.01.2005. — № 1 (часть 1). ст. 14.
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. N 136-ФЗ (ред. от 14.07.2022 г.) (с изм. и доп., вступ. в силу с 13.10.2022 г.)// СЗ РФ от 29.10.2001 г. N 44 ст. 4147.
4. Федеральный закон от 13.07.2015 г. N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»(в ред. от 20.10.2022 г. N 409-ФЗ)// СЗ РФ от 20.07.2015 г. N 29 (часть I) ст. 4344.
5. Федеральный закон № 302 от 03.08.2018 г «О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации»// СЗ РФ от 06.08.2018 г. № 32 (часть I) ст. 5095.
6. Федеральный закона № 315-ФЗ от 03.07.2016 г. «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации»//СЗ РФ от 04.07. 2016 г. N 27 (часть II) ст. 4248.
7. Витрянский, В. В. Реформа российского гражданского законодательства: промежуточные итоги / В. В. Витрянский. — Москва: Статут. 2017. 431 с.
8. Решение Арбитражного суда Самарской области по делу № А55–7486/2020 от 29.09.2020г. URL: <https://sudact.ru/arbitral/doc/kggy7ndhPCiUr/> (дата обращение 04.11.2022 г.)
9. Определение Верховного суда Российской Федерации № 307-КГ18–13146 от 03.09.2018 г. — Документ опубликован не был // Справочно-правовая система «Гарант».
- 10.Постановление Президиума Высшего Арбитражного суда Российской Федерации № 8799/11 от 29.11.2011 г.// «Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации». 2012 г. № 3.
- 11.Определение Верховного Суда РФ № 303-ЭС15–5520 от 30.09.2015 г. — Документ опубликован не был // Справочно-правовая система «Гарант».
- 12.Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа № А29–14394/2018 от 18.09.2020 г. // Справочно-правовая система «Гарант».
- 13.Дарков, А. А. Недвижимость как объект гражданского права в условиях реформирования гражданского законодательства / А. А. Дарков // Закон и право. — 2019. — № 4. — С. 40–45.