

Профессор Е. Суханов отстаивает альтернативную концепцию, предлагая делить перечень второго абзаца п. 1 ст. 130 ГК РФ на два вида: «недвижимости в силу закона» и «недвижимости в силу назначения».

«Недвижимости в силу закона» выделяются не по фактическому, как недвижимые вещи первой категории, а по формально-юридическому критерию. Речь идет о специальном указании закона, когда законодатель считает целесообразным придание этим вещам такого правового режима.

«Недвижимостями в силу назначения» Е. Суханов предлагает называть «иное имущество», о котором говорится в абз. 2 п. 1 ст. 130 ГК РФ. К этому виду профессор относит движимые вещи, помещенные собственником на участок земли для его обслуживания, эксплуатации либо «на всегда присоединенные» к нему собственником. Данную точку зрения Е. Суханов подкрепляет ст. 524 ГК Франции. Также профессор упоминает об «элементах инфраструктуры», то есть самостоятельных частях недвижимых объектов, относимых к этой категории, таким образом подтверждающая аналогичную точку зрения профессоров В. Мозолина и А. Масляева в той части, что вещи такого рода следует также относить к недвижимым⁶.

Необходимость особой регистрации подобных объектов подтверждает правильность их отнесения к недвижимому имуществу.

Доказательством существования зарегистрированного права на недвижимость является государственная регистрация, которая удостоверяется свидетельством о государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество имеет открытый характер. Система государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним

способствует предотвращению мошенничества и злоупотребления на рынке недвижимости⁷. Регистрация воздушных судов, морских и речных судов, космических объектов осуществляется в специальных государственных реестрах по каждому виду объекта.

Государственной регистрации подлежат также отдельные обязательственные права (аренда, доверительное управление и т. д.), ограничение указанных прав, их возникновение, переход и прекращение. Порядок регистрации определяется Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Проведенный анализ позволяет сделать вывод, что недвижимость (как, впрочем, и движимое имущество, статус которого также требует исследования) является юридической категорией. К недвижимости относятся как вещи, которые вопреки п. 1 ч. 1 ст. 130 ГК РФ могут быть перемещены без ущерба, так и те объекты, которые отнесены к недвижимости законодательно, но в быденном понимании недвижимыми вовсе не являются.

¹ Гражданское право. Часть первая: Учебник / Отв. ред. Мозолин В.П., Масляев А.И. – М.: Юрист, 2005.

² Гражданское право: в 4 т. Том I. Общая часть: Учебник / Отв. ред. проф. Суханов Е.А. – 3-е изд., перераб. и доп. – М.: Волтерс Клувер, 2004.

³ Пискунова М. О делимости недвижимых вещей // Бизнес-адвокат. 2003. № 9.

⁴ Гражданское право. /Отв. ред. Мозолин В.П., Масляев А.И.

⁵ Там же.

⁶ Гражданское право. /Отв. ред. проф. Суханов Е.А.

⁷ Коротких О.А. Правовой режим недвижимости: история и современность // Бюллетень нотариальной практики. 2008. № 5.

возможных доходов, которые будут получены в результате ее совершения. При этом к расходам могут относиться не только прямые расходы на приобретение недвижимости, но и любые другие, связанные со сделкой (выплаты третьим лицам, проценты по кредиту, налоги, сборы и т. п.). Таким образом, одним из важнейших условий финансовой эффективности инвестирования в недвижимое имущество является предварительная оценка финансовых рисков.

К категории правового риска можно отнести различные сопутствующие условия, связанные с заключением, исполнением сделок. В первую очередь речь идет о легитимности сделки, ее законности. Иными словами, любая сделка должна быть оформлена надлежащим образом с учетом интересов инвестора. Например, договор купли-продажи недвижимости, в котором не указана цена, считается незаключенным. Соответственно такой договор не порождает каких-либо правовых последствий.

Также правовой риск выражается в надежности контрагента – его платежеспособности, добросовестности, дееспособности и правоспособности. Как правило, перед заключением любой сделки оценивается платежеспособность контрагента (например, если это

возможно, по данным бухгалтерской отчетности за предыдущие периоды, наличию у него иного имущества, в том числе недвижимого). Кроме того, оценивается его добросовестность: осуществляется предварительная проверка на предмет наличия задолженности перед другими лицами, на предмет отсутствия судебных споров и т. д. Также следует учитывать, что сделки с юридическими лицами подвержены большому риску, чем с физическими, поскольку последние несут ответственность по обязательствам всем своим имуществом.

Безусловно, правовой оценке также подлежит сам объект недвижимости. Во-первых, это выявление оснований для его отчуждения продавцом (установления права собственности), во-вторых, это проверка его качества, соответствия условиям сделки, в-третьих, оценка отсутствия запретов, арестов, права притязаний.

Все вышеперечисленные действия позволяют избежать различных споров, убытков, иных негативных правовых и финансовых последствий. Деятельность по инвестированию в недвижимое имущество, с одной стороны, является достаточно привлекательной, с другой – требует значительной осторожности, опыта и знаний.

ИЗМЕНЕНИЯ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ

Значительные изменения в законодательстве в области оборота недвижимого имущества произошли в 2015–2016 годах. Изменения коснулись не только налогового законодательства, но и некоторых других моментов.

Арик ШАБАНОВ,
к. ю. н., управляющий партнер,
компания Prime legal LLC,
г. Москва

Нотариальное удостоверение

Федеральным законом от 29.12.2015 № 391-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» внесены правки в Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о государственной регистрации, начало действия редакции – с 01.01.2016). Действующая редакция ст. 24 Закона о государственной регистрации предусматривает обязанность по нотариальному удостоверению сделки купли-продажи доли в праве общей долевой собственности в пользу постороннего лица. Под посторонним лицом понимается лицо, не являющееся участником общей долевой собственности.

Вышеуказанные изменения касаются любой недвижимости, находящейся в общей долевой собственности, в том числе земельных участков, зданий, сооружений, жилых и нежилых объектов недвижимости. Таким образом, процедура по совершаемым в пользу третьих лиц сделкам, требующим соблюдения порядка преимущественного права покупки, усложнится: потребуются не только государственная регистрация перехода права собственности, но и нотариальное удостоверение самой сделки.

Также новая редакция Закона о государственной регистрации устанавливает обязанность нотариально удостоверить следующие сделки:

- связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях доверительного управления или опеки;
- по продаже недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным.

Вместе с тем Федеральным законом от 29.12.2015 № 391-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» внесены

правки в СК РФ. Статьей 39 СК РФ устанавливается обязанность по удостоверению соглашения о разделе общего имущества, нажитого супругами в период брака. Ранее нотариальное удостоверение такого соглашения являлось правом супругов, а не обязанностью.

Возможно, что мотивы внесения таких изменений в законодательство носили далеко не бескорыстный характер. Многие специалисты полагают, что такие нормы пролоббированы некоторыми заинтересованными лицами. Вызывает сомнения целесообразность таких нововведений, поскольку в последнее время законодатель стремился к упрощению процесса осуществления сделок с недвижимым имуществом, упразднению роли государственной и нотариальной регистрации при совершении таких сделок. При этом серьезных сложностей, связанных с отсутствием нотариального удостоверения по таким сделкам, в последнее время не возникало. Скорее всего, такие изменения значительно усложнят процедуру совершения таких сделок. На данный момент затруднительно объективно оценивать те правовые последствия, которые могут повлечь изменения в СК РФ и в Законе о государственной регистрации. Однако можно смело утверждать, что в любом случае такие изменения положительно отразятся на деятельности нотариусов.

Налоговое законодательство

Изменения коснулись и налогового законодательства. В частности, с 1 января 2016 года НК РФ дополнен статьей 217.1. В силу положений указанной статьи по общему правилу НДФЛ не уплачивается, если до продажи недвижимости была в собственности пять и более лет.

Кроме того, ст. 217.1 НК РФ предусматривает частные случаи, когда в целях освобождения от уплаты налога минимальный срок владения недвижимостью может составлять не пять лет, а три года. Например, такие исключения применяются при продаже квартиры, которая получена в дар от члена семьи, по наследству, в порядке приватизации или по договору ренты.

Положениями указанной статьи установлена минимальная сумма налога в размере 70% от кадастровой стоимости недвижимости. Иными словами, если сумма сделки ниже 70% от кадастровой стоимости отчуждаемого недвижимого имущества, то доход определяется исходя из 70% кадастровой стоимости объекта недвижимости на 1 января года, в котором совершалась сделка.

При этом НК РФ предоставляет субъектам РФ право на уменьшение установленного НК РФ пятилетнего срока владения недвижимостью. Кроме того, субъекты РФ вправе в целях обложения НДФЛ снижать процентную величину кадастровой стоимости объекта, с которой сравнивается полученный продавец доход.

Положения ст. 217.1 НК РФ подлежат применению в отношении недвижимого имущества, приобретенного в собственность после 1 января 2016 года. Данные правила не распространяются на недвижимое имущество, которое использовалось в предпринимательской деятельности.

Приватизация и долевое строительство

Изменения, как обычно, коснулись и приватизации. Федеральным законом от 29.02.2016 № 3-ФЗ «О внесении изменения в статью 2 Федерального закона «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» срок бесплатной приватизации жилых помещений продлен до 1 марта 2017 года.

Также ожидается ряд изменений в Федеральном законе от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». В частности, на рассмотрение внесен проект федерального закона № 954041-6 «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации». В законопроекте предлагается установить дополнительные требования к застройщикам в рамках № 214-ФЗ, в частности:

- установить дополнительные требования к размеру уставного капитала;

– вменить застройщикам обязанность по заключению договоров поручительства;

– внедрить механизмы, способствующие информационной открытости застройщика и прозрачности его работы;

– разработать типовой договор участия в долевом строительстве многоквартирного дома;

– сформировать и осуществлять ведение единого реестра застройщиков.

Безусловно, это далеко не полный перечень внесенных изменений, однако эти изменения являются основными. Кроме того, требуют законодательного урегулирования многие спорные вопросы, имеющиеся на сегодняшний день. Например, разногласия вызывает п. 3 ст. 158 ЖК РФ, в силу которого при переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, в том числе не исполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт.

Таким образом, возникает ситуация, при которой на нового собственника возлагается обязанность по исполнению обязательств предыдущего недобросовестного собственника. Вместе с тем новый собственник, исполнивший обязательство, вправе предъявить соответствующие требования к старому собственнику, который должен был вносить плату на капитальный ремонт многоквартирного дома.

Такая позиция законодателя, на наш взгляд, представляется не совсем обоснованной, поскольку в данном случае реализована попытка фонда многоквартирного дома избежать риска, связанного с недобросовестностью собственников. Данная норма позволяет продавцам квартир в многоквартирных домах злоупотреблять своими правами. При этом у собственника, который приобрел квартиру с долгом по содержанию и ремонту многоквартирного дома, безусловно, возникают трудности с поиском недобросовестного должника, сбором доказательств, обращением в суд и взысканием. С учетом низкой юридической грамотности населения целесообразно не возлагать на нового собственника обязанность по уплате задолженности за старого собственника.

