

ПРАВОВАЯ ШКОЛА БИЗНЕСМЕНА

ДВИЖИМАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ

Проблематика правового статуса

Алексей ВОРОБЬЕВ,
юрист,
г. Москва

Связь с землей

Понятия недвижимости, недвижимых вещей и недвижимого имущества отражены в п. 1 ст. 130 ГК РФ «Недвижимые и движимые вещи». Статья 131 ГК РФ осуществляет правовое регулирование отношений, возникающих при регистрации права собственности и других вещных прав на недвижимые вещи, их ограничений, возникновения, перехода и прекращения.

Это дает основание утверждать, что под понятием недвижимости следует понимать недвижимое имущество, которое включает в себя не только вещи, что следует из названия ст. 130 ГК РФ, но и имущественные права на них. Данная позиция поддерживается в работах профессоров В. Масляева и А. Мозолина. Они объясняют это также тем, что использование вещей лицами, не являющимися их собственниками, возможно только путем предоставления им собственниками соответствующих вещных прав. А потому объектами гражданских прав на пользование чужими вещами являются не вещи как таковые, а права на их использование. Следовательно, данные права становятся объектами экономического оборота и связанных с ним правоотношений¹.

Категории недвижимого имущества следует изучить подробнее. Итак, к недвижимости абз. 1 п. 1 ст. 130 ГК РФ относит «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». Е. Суханов называет эту категорию «недвижимостями по природе», поясняя, что в основу юридического выделения их положен фактический критерий, а именно тесная связь с землей².

При этом В. Мозолин и А. Масляев подразделяют данную категорию недви-



Недвижимость – важная категория объектов гражданских правоотношений. Зачастую как в теории, так и на практике возникает вопрос о том, какие вещи можно считать недвижимыми, а какие нет. В ГК РФ содержится определение недвижимости и ее категорий. Оно обладает рядом особенностей и нюансов, требующих отдельного исследования.

жимых вещей на два вида: а) земельные участки и участки недр; б) все, что связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Особое внимание профессора уделяют второму из этих двух видов. Они отмечают, что современный уровень развития техники позволяет перемещать без повреждений вещи данной категории. И здесь можно отметить, что этот факт вступает в некоторое противоречие с формулировкой ст. 130 ГК РФ, так как современные технологии, позволяющие перемещать, например, здания, исключают ущерб, о котором говорится в статье. Тем не менее подобные объекты остаются недвижимостью.

Составные части

Определяя недвижимые вещи, невозможно ограничиться только зданиями и

сооружениями лишь как строительными объектами: в их состав может входить и определенный набор объектов, состоящий из механизмов, предметов мебели и иных составных частей, относящихся к движимому имуществу. В результате их соединения образуются сложные вещи определенного целевого назначения (к примеру, жилые дома), которые как целое считаются недвижимостью со всеми вытекающими из этого правовыми последствиями. Одному из таких сложных объектов – предприятию – посвящена отдельная ст. 132 ГК РФ.

В гражданском праве имеет место соответствующая проблема делимости недвижимых вещей как их характеристики и раздела как действительных субъектов права, которая поднимается, например, в статье М. Пискуновой «О делимости недвижимых вещей». Ведь в связи с развитием рынка недвижимости все большим вовлечением в гражданский

оборот, к примеру, земельных участков возникают вопросы о регулировании таких специфических объектов недвижимого имущества, как части земельных участков, жилых и нежилых помещений, части зданий³. Данная проблема, будучи актуальной в том числе и для практики, заслуживает отдельного рассмотрения, так как демонтаж отдельных элементов здания может привести к выделению из него движимых вещей, например строительных материалов. Собственно, и само здание было создано посредством соединения подобных движимых вещей. Возникает вопрос о грани, обозначающей предел, когда движимая вещь, из которой удаляются отдельные элементы, переходит из категории недвижимых вещей в категорию движимых вещей, и когда движимые вещи, соединяемые друг с другом, переходят из категории «сложенных вместе» движимых вещей в категорию недвижимости. Ответ на

такой вопрос предпочтительно искать в критерии функциональности, то есть возможности объекта исполнять свои функции в качестве недвижимости. Если такая возможность присутствует – значит, вещь является недвижимой. В противном случае вещь движима.

Такое соображение разделяется профессорами В. Масляевым и А. Мозолиным, которые, рассматривая поднятый выше вопрос о возможности принципиального перемещения движимых вещей без ущерба им, отмечают, что отнесение зданий и сооружений к недвижимым вещам должно определяться не невозможностью перемещения без ущерба их назначению, а их возможностью функционально служить своему назначению лишь при условии их соединения с каким-либо земельным участком. Но такой принцип также не абсолютен. Как отмечается, на современном этапе здания и сооружения в ряде случаев размещаются на воде, а в будущем могут существовать и в космическом пространстве. В связи с этим возникает потребность и в новом определении понятия недвижимости⁴.

В силу закона и в силу назначения

Абзац 2 п. 1 ст. 130 ГК РФ предусматривает еще одну категорию недвижимых вещей: «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». Профессора В. Мозолин и А. Масляев называют данную категорию вещами, отнесенными к недвижимым в силу закона. В этом случае имеет место предоставление правового статуса недвижимости объектам, которые обладают большой двигательной силой, что делается в целях создания гарантий безопасности для общества в целом и его отдельных граждан в связи с использованием данных объектов⁵.

ОГРАНИЧЕНИЯ ИЛИ ВОЗМОЖНОСТИ?

Деятельность по инвестированию в недвижимое имущество является достаточно привлекательной. Однако ей сопутствуют некоторые риски. Рассмотрим позитивные и негативные стороны данной деятельности.

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

Суть понятия

Определимся с тем, что мы будем понимать под инвестициями. В широком смысле инвестиции в недвижимость – это конвертация денежных средств (иного имущества) взамен недвижимого имущества с целью получения прибыли от такого недвижимого имущества или иного положительного финансового результата. Основным отличием инвестиционной сделки от сделки купли-продажи недвижимости является конечная цель, хотя в первом и во втором случае объектом сделки является недвижимое имущество. В данном материале не рассматриваются случаи, когда в результате инвестирования не приобретается недвижимость, или случаи, когда недвижимым имуществом владеют или рас-

поряжаются несколько лиц, поскольку этот вопрос требует отдельного обсуждения.

Можно выделить несколько критериев, присущих инвестиционной деятельности в недвижимости:

- ✓ приобретение недвижимого имущества;
- ✓ извлечение прибыли или иного полезного эффекта от использования приобретенной недвижимости;
- ✓ окупаемость вложений в недвижимое имущество.

По смыслу ст. 209 ГК РФ использование недвижимого имущества может выражаться либо в форме распоряжения, либо в форме пользования. Таким образом, финансовая выгода может быть реализована путем последующего отчуждения приобретенного имущества, путем самостоятельного использования такой недвижимости, предоставления третьим лицам права на использование приобретенной

недвижимости. При этом наиболее востребованными способами получения прибыли являются отчуждение, предоставление третьим лицам права на использование либо применение обоих способов одновременно (предоставление права на использование с последующим отчуждением). Значительно реже встречаются случаи, когда приобретенная недвижимость используется инвестором самостоятельно.

Инвестиции в недвижимость являются довольно популярной сферой деятельности в настоящее время. Это обусловлено, во-первых, устойчивостью цен на недвижимое имущество к инфляции, во-вторых, хорошей оборотоспособностью недвижимого имущества, в-третьих, низкой амортизацией недвижимого имущества, что позволяет делать длительные инвестиционные вложения.

Негативные стороны

Есть некоторые негативные стороны деятельности по инвестированию в недвижимое имущество, которые можно разделить на несколько групп:

- ✓ правовая нецелесообразность;
- ✓ финансовый риск;
- ✓ правовой риск.

Что касается правовой нецелесообразности, в данном случае речь идет о препятствиях, которые могут возникнуть при заключении, исполнении сделок, связанных с приобретением недвижимого имущества, его последующим отчуждением, использованием. В частности, к этой группе можно отнести особенности законодательства, в том числе изменения в законодательстве, касающиеся недвижимого имущества. Например, изменения, касающиеся размера налогов физических лиц, связанных с отчуждением недвижимого имущества физическими лицами. В целях предотвращения занижения налоговой базы размер дохода определяется исходя из кадастровой стоимости продаваемого объекта недвижимого имущества. Для случая, когда доход от продажи недвижимости меньше 70% кадастровой стоимости объекта, определенной по состоянию на 1 января года, в котором зарегистрирован переход права собственности, предусмотрены

особенности. В такой ситуации доходом, облагаемым НДФЛ, признается 70% кадастровой стоимости объекта недвижимости на указанную дату. НДФЛ не уплачивается, если до продажи недвижимость была в собственности не менее пяти лет, такой срок может быть снижен субъектами РФ. Кроме того, от кадастровой стоимости прямо зависит размер налога на недвижимость. Таким образом, при инвестировании всегда следует учитывать те нормы законодательства, которые действуют на момент совершения сделки.

Зачастую такая кадастровая стоимость может не отвечать реальной стоимости объекта недвижимого имущества. В этом случае инвестор может реализовать право на защиту в судебном порядке. Исходя из позиции, сформированной КС РФ в Определении от 01.03.2011 № 275-О-О, кадастровая стоимость – это не что иное, как рыночная стоимость, учтенная для целей налогообложения. На данный момент сформирована достаточно обширная судебная практика, позволяющая должным образом сформулировать искивые тре-

бования и снизить размер кадастровой стоимости на недвижимое имущество, если он не совпадает с реальной (рыночной) стоимостью. Таким образом, для определения правовой целесообразности следует исходить из того, какие лица являются сторонами сделки, какую систему налогообложения они используют, существуют ли какие-то иные правовые ограничения для совершения сделки (дополнительные разрешения, обременения).

Если рассматривать финансовые риски, то прежде всего они связаны с тем, что приобретенное недвижимое имущество не будет отвечать принципу финансовой эффективности. Иными словами, расходы на приобретение недвижимости превысят доход, связанный с ее отчуждением, использованием. Такая ситуация, как правило, возникает в тех случаях, когда на этапе приобретения недвижимости неверно была определена ее стоимость или недостаточно изучен спрос на такую недвижимость. При заключении любой серьезной сделки с недвижимым имуществом следует произвести предварительную оценку расходов и