

ОТДЕЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ СИСТЕМАТИЗАЦИИ ТЕРМИНОЛОГИИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ СТРОИТЕЛЬНО-ТЕХНИЧЕСКОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

Р. Х. Курамшин, Т. Бритвина

Волгоградский государственный технический университет

В настоящее время недвижимость - одна из основ экономической системы любого государства. От того, насколько юридически грамотно и эффективно определен правовой режим недвижимого имущества в рамках действующего законодательства, зависит не только уровень благосостояния граждан, но и процветание страны в целом.

Несмотря на достаточно большой объем исследований в области такой гражданско-правовой категории, как недвижимость, развитие российского общества и государства постоянно ставит новые задачи как перед органами законодательной власти, так и правоприменительными органами.

На данный момент правовое регулирование общественных отношений, тем или иным образом связанных с недвижимым имуществом, осуществляется не только нормами гражданского права, но и положениями земельной и градостроительной отраслей законодательства. С одной стороны, предпринята попытка избежать значительного количества конфликтных ситуаций, связанных с невозможностью отразить в законодательных актах одной отрасли права все существенные признаки, относящиеся к такому комплексному понятию, как объект недвижимости. С другой стороны, применение такого подхода привело к появлению ряда пробелов на стыке сфер правового регулирования указанных отраслей права, а с другой стороны, возникновению спорных ситуаций между нормами различной отраслевой принадлежности. Указанное обстоятельство обозначает необходимость проведения комплексных исследований межотраслевых связей, возникающих между нормами гражданского, земельного и градостроительного законодательства при регулировании взаимоотношений в сфере оборота недвижимости.

Не претендуя на пересмотр концепции правового регулирования отношений в сфере недвижимого имущества, в первую очередь необходимо исследовать его важную и неотъемлемую часть – терминологический аппарат правового регулирования отношений в сфере отношений объектов недвижимости и объектов капитального строительства, в составе которого находятся здания, строения, сооружения, объекты, незавершенные строительством. Предметом исследования выступают существующие термины и определения, относящиеся к понятиям «объект капитального строительства», «объект недвижимости», а также перечень объектов, относящихся к указанным понятиям по тому или иному признаку, проблемы и перспективы дальнейшего развития системы объектов капитального строительства в соотношении с объектами иной гражданско-правовой категории.

Необходимость систематизации терминологии, используемой в данной сфере деятельности, далеко не в последнюю очередь обусловлена вариативностью принятия судебных решений в зависимости от формулировок тех вопросов, которые ставятся на разрешение экспертов в рамках проведения строительно-технических экспертиз. В этой связи представляется необходимым обратить внимание на объекты капитального строительства в их увязке с термином «объект недвижимости», определить особенности правового режима каждой ее разновидности, а также юридическую природу смежных гражданско-правовых конструкций, наличие межотраслевых связей в механизме правового регулирования рассматриваемых отношений.

Часть первая ст. 130 [1] к недвижимым вещам (недвижимому имуществу, недвижимости) 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. К недвижимым вещам согласно этой же статьи относятся и подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Во-первых, из данной нормы можно вывести характерные признаки недвижимого имущества: неразрывная связь с землей, невозможное без несоразмерного ущерба их назначению перемещение, обязательная государственная регистрация. Это те признаки, которые непосредственно прописаны в положении ст. 130 [1]. Но, кроме них можно выделить и иные. В частности, обязательность государственной регистрации объектов недвижимого имущества и отнесение к ним в порядке исключения воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания, космических объектов говорит о степени социальной, экономической и иной значимости недвижимого имущества, его высокой стоимости и особых условиях гражданского оборота. На основании всего вышесказанного можно вывести следующие признаки недвижимого имущества:

- неразрывная связь с землей;
- невозможность перемещения без нанесения несоразмерного ущерба их назначению;
- обязательная государственная регистрация;
- высокая стоимость;
- высокая степень социальной, экономической и иной значимости.

Во-вторых, данная норма непосредственно перечисляет те объекты недвижимого имущества (здания, сооружения, объекты незавершенного строительства), которые в соответствии с Градостроительным кодексом РФ являются ничем иным, как объектом капитального строительства (ОКС).

В соответствии с пунктом 10 статьи 1 [2] ОКС – это здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (т. е. объекты незавершенного строительства), за исключением временных постро-

ек, киосков, навесов и других подобных построек. Перечисленные объекты являются ничем иным как разновидностью объектов недвижимости, следовательно, им должны быть присущи и все признаки недвижимости. С точки зрения положений [2] к ОКС относят здания, строения, сооружения, объекты незавершенного строительства. Перечисленные объекты являются ничем иным как разновидностью объектов недвижимости, следовательно, им должны быть присущи и все признаки недвижимости.

По своей сути это положение не является определением как таковым в связи с тем, что оно не содержит существенных характеристик данной категории, а сводится лишь к перечислению объектов, относящихся к ОКС. Из всего выше сказанного следует вывод о том, что ОКС являются разновидностями объектов недвижимости, следовательно, им присущи все признаки недвижимого имущества.

В российском законодательстве нет четкого определения этого термина, хотя в официальной документации им свободно оперируют. Однозначно то, что объект капитального строительства подразумевает длящийся во времени процесс возведения здания, реконструкции или ремонтных работ. И этот объект является долговременным сооружением. Временные постройки, такие как киоски, навесы, малые архитектурные формы, целевые сооружения, бытовки, даже мостовые переходы и автомобильные дороги не относятся к капитальным строениям. В эту категорию также не входят здания, предназначенные для индивидуального проживания частных лиц и их семей.

В соответствии с действующим законодательством, любые вещные права на объекты недвижимости подлежат обязательной государственной регистрации и возникают только с момента ее проведения. Порядок проведения государственной регистрации предусмотрен ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и многочисленными подзаконными нормативными актами, главные критерии отнесения имущества к недвижимости определены в ст. 130 [1]. С одной стороны, с определением того, является ли имущество недвижимым или нет, все достаточно понятно: оно должно быть прочно связано с землей и переместить его без несоразмерного ущерба назначению должно быть невозможно. Однако на практике нередко возникают проблемы: указанные критерии оказываются оценочными, а грань между движимым и недвижимым имуществом – расплывчатой. Как результат – нередки случаи отказов в регистрации права или требований муниципальных органов о признании записи о праве собственности на зарегистрированное имущество недействительной, возможны и другие неблагоприятные последствия: налоговая служба может потребовать зарегистрировать право собственности на вроде бы движимое имущество как на объект недвижимости или муниципалитет потребовать сноса возведенной постройки как самовольной. Отказ может последовать и при проведении кадастрового или технического учета недвижимого имущества.

Более подробных норм, разграничивающих движимое и недвижимое имущество, чем ст. 130 и ст. 222 [1], российское законодательство не содержит, поэтому при рассмотрении этого вопроса необходимо обратить внимание на судебную практику. Именно в судах окончательно решается вопрос о причислении имущества к разряду недвижимого при решении возникающих в связи с этим споров. За последние годы было вынесено множество решений по этому вопросу, и у нас есть все основания полагать, что судебная практика наиболее полно отражает сложившуюся в этой сфере ситуацию.

Из ст. 128, п. 1 ст. 130, п. 1 ст. 218 [1] следует: для признания имущества недвижимым необходимо подтвердить, что такой объект гражданских прав в установленном законом и иными правовыми актами порядке создан именно как недвижимость. При рассмотрении вопроса о тождественности понятий «объект капитального строительства» и «объект недвижимости» есть две позиции высших судов (позиция ВАС РФ, ВС РФ):

Позиция 1. Понятие «объект недвижимости» не тождественно понятию «объект капитального строительства» (Постановление Президиума ВАС РФ от 24.09.2013 № 1160/13 по делу № А76-1598/2012)): термин «объект капитального строительства» является специальным понятием градостроительного законодательства, поэтому им нельзя подменять правовую категорию «объект недвижимого имущества», имеющую иные отраслевую принадлежность, объем и содержание.

Позиция 2. Понятие «объект недвижимости» тождественно понятию «объект капитального строительства» (Определение Верховного Суда РФ от 03.12.2008 № 9-Г08-19): Вывод суда о том, что понятие «объекты недвижимости» не тождественно понятию «объекты капитального строительства», содержащемуся в ч. 3 ст. 45 [2], является результатом неправильного несистемного толкования норм федеральных законов.

Рассмотрев позиции судов различных инстанций можно сделать вывод о том, что до сих пор не существует однозначной позиции по вопросу тождественности понятий «объекта недвижимости» и «объекта капитального строительства». Основная причина расхождения позиций, на наш взгляд, заключена в том, что эти термины относятся к различным областям права, и формулировки, содержащиеся в законодательных актах, содержат в себе признаки, относящиеся к различным сущностным категориям. Очевидно, что для принятия однозначных решений по таким делам необходимо внести изменения и дополнения в законодательные акты различных уровней, такие как расширение состава перечня объектов, относящихся к объектам капитального строительства, уточнение сущностных признаков объектов, относящихся к категориям объектов недвижимости и объектам капитального строительства, и в дальнейшем, определение общей категории объектов права, включающей все вышеуказанные признаки.

Список литературы

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации : от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 30.12.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 10.01.2016).
2. Гражданский кодекс Российской Федерации : от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 31.01.2016).

ОРГАНИЗАЦИЯ ПРОСТРАНСТВА И ЕЕ ВОЗДЕЙСТВИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Е. В. Милеева, И. А. Фомиченко

Волгоградский государственный технический университет

В последние десятилетия оценка стоимости объектов недвижимости приобретает при принятии управленческих решений на различных уровнях все большее и большее значение. Она учитывается при проведении закупок государственных, муниципальных органов власти, юридических лиц с существенной долей государства в уставном капитале, при расчете кадастровой стоимости зданий, сооружений, земельных участков и, следовательно, формировании дохода бюджетов. Методология стоимости объектов недвижимости постоянно совершенствуется, что видно по интенсивности изменений, вносимых в ФЗ «Об оценочной деятельности», принятии новых федеральных стандартов оценки (ФСО), разработке методических рекомендаций определения кадастровой стоимости Минэкономразвития РФ. Тем не менее даже, например, многочисленные судебные дела по оспариванию кадастровой стоимости, свидетельствуют о том, что совершенствование методологии оценки стоимости объектов недвижимости следует продолжать, что и является целью написания данной статьи.

При изучении исследований, связанных с оценкой стоимости недвижимости, обращает на себя внимание, что в последние годы все большее внимание уделяется характеристикам территорий расположения оцениваемых объектов. В работе [1, с. 56–61] рассмотрены методики, позволяющие оценить уровень развития того или иного региона. Они основаны на расчетах:

- индекса качества жизни, составленного компанией Economist Intelligence Unit (анализируются показатели здоровья, семейной и общественной жизни, материального благополучия, политической стабильности и безопасности, гарантия работы, политическая свобода, гендерное равенство);
- аналогичного по названию индекса (то есть качества жизни) ОЭСД, учитывающего показатели жилья, разницы в доходах, занятость, образование, защита окружающей среды, здравоохранение, безопасность, удовлетворенность жизнью;
- индекса человеческого развития, разработанного ООН, который рассчитывается по уровню доходов, образования и долголетия;
- показателя уровня реализации функций биосферосовместимого поселения для удовлетворения рациональных потребностей человека, разрабо-