

УДК/UDC 347.214.2

## О вопросах отнесения объектов к недвижимому имуществу в Российской Федерации

Стародубцева Наталия Вячеславовна  
студентка юридического факультета  
Волгоградский государственный университет  
г. Волгоград, Россия  
e-mail: nstarodubtseva@inbox.ru

### Аннотация

Статья освещает понятие недвижимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, определяет ее место в области гражданского права, а также цели разграничения терминов «движимое» и «недвижимое имущество». Признается наличие ряда спорных моментов, касающихся отнесения объектов к понятию «недвижимое имущество». Выделяется ряд критериев — основных и вспомогательных, — согласно которым объект можно отнести к категории недвижимого имущества. Приводятся примеры применения критериев, рассматриваются плюсы и минусы каждого подхода. Поднимаются актуальные вопросы и предлагаются пути решения применения таких критериев на практике. Статья основана не только на положениях нормативно-правовых актов действующего законодательства Российской Федерации, но и на трудах современных правоведов-исследователей, а также на судебной практике.

**Ключевые слова:** недвижимость, имущество, критерии, регистрация прав.

## On Issues of Assigning Objects to Real Estate in the Russian Federation

Starodubtseva Natalya Vyacheslavovna  
student of the Faculty of Law  
Volgograd State University  
Volgograd, Russia  
e-mail: nstarodubtseva@inbox.ru

### Abstract

The article covers the concept of real estate in accordance with current legislation of the Russian Federation, defines its place in the field of civil law, as well as purposes of distinction between the terms of movable and immovable property. It is recognized that there are some controversial issues related to classification of objects to the concept of real estate. There are a number of criteria — basic and additional, — according to which the object can be classified as real estate. Examples of application of criteria are given, pros and cons of each approach are considered. Urgent issues are raised and ways to solve these criteria in practice are suggested. The article is based not only on provisions of regulatory legal acts of current legislation of the Russian Federation, but also on the works of modern jurists and researchers, as well as on judicial practice.

**Key words:** real estate, property, criteria, registration of rights.

Неотъемлемой составляющей современного гражданского права Российской Федерации является такая социально-правовая категория, как недвижимость. На сегодняшний день выделяют ряд актуальных вопросов, связанных с отнесением объектов недвижимого имущества к частному и/или государственному сектору, с определением вида вещного права на конкретный объект, с особенностями регистрации прав на недвижимость, с управлением недвижимостью при наличии нескольких собственников помещений, являющихся частью единого здания [1] и многие другие.

Настоящая статья посвящена определению критериев, согласно которым имущество может быть отнесено к термину «недвижимость». Разграничение понятий движимого и недвижимого имущества необходимо как для сферы права, так и для бухучета — в первую очередь для целей налогообложения, а именно исчисления налога на имущество.

Делая отступление, обратим внимание на тот факт, что «иногда законодательство развитых стран мира настолько отличается друг от друга, что в одной стране одно и то же имущество могут признать недвижимым, а в другой стране — движимым имуществом» [2]. В связи с этим в международной юридической практике принято определять принад-

лежность объекта к движимому или недвижимому имуществу, опираясь на законодательство той страны, в которой этот объект находится [3]. Кроме того, следует отметить, что «четкий перечень видов имущества, относящегося к недвижимости, в законодательстве отсутствует» [4].

Одним из основополагающих критериев отнесения объекта к недвижимому имуществу принято считать его стационарность — иными словами, неотделимость от земельного участка, на котором он располагается, без нанесения несоразмерного ущерба его целевому назначению. Например, Постановлением ФАС Северо-Кавказского округа от 24 июля 2014 г. № Ф08-4869/14 (дело № А32-38739/2013) [5] тепловые сети были отнесены к категории недвижимого имущества с отсылкой на факт прочной связи объекта с землей и невозможности его перемещения без несоразмерного ущерба его назначению в связи с тем, что такой объект представляет собой сложный технологический комплекс, демонтаж и перемещение которого частично или целиком повлечет за собой однозначное нарушение его целостности, что приведет к несоразмерному ущербу.

Такой подход, однако, несовершенен. Существуют объекты, прочно связанные с землей, но не имеющие самостоятельного функционального назначения. В качестве примера можно привести газонные покрытия, линии электропередачи, тротуар, парковки, железнодорожные пути, малые архитектурные формы и т. п. В соответствии с разъяснениями ВАС РФ такие объекты, служащие для улучшения земельного участка, на котором они возведены, скорее относятся к элементам благоустройства [6]. Таким образом, приведенные в качестве примера объекты в соответствии с действующим законодательством РФ не считаются объектами недвижимости.

Еще одним минусом данного подхода является конфликт между предложенной законодателем формулировкой о прочной связи недвижимых объектов с землей и условиями современной реальности, в которой прогрессирующие технологии позволяют уже перемещать практически любые объекты в пространстве без нанесения существенного вреда кон-

структивным элементам, в том числе для объектов капитального строительства.

Таким образом, актуальную редакцию статьи 130 Гражданского Кодекса РФ в условиях реальной действительности нельзя считать полной. Корректнее было бы ее дополнить после слов «... объекты незавершенного строительства» оговоркой «... при условии, что для такого перемещения не используются технологии, позволяющие избежать риски нанесения ущерба и гибели объекта».

Кроме того, «к недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания» (ст. 130 ГК РФ) [7]. Отсюда вытекает второй критерий отнесения объектов к категории «недвижимость» — государственная регистрация недвижимости, основные положения которой отражены в ст. 131 Гражданского Кодекса РФ, а алгоритм самой процедуры, а также полномочия и действия регистрирующего органа содержатся в Федеральном законе от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [8], который вступил в силу 1 января 2017 г., за исключением ч. 4 ст. 66 и ст. 68, вступающих в силу 1 января 2020 г.

В качестве еще одного критерия, который в некоторых случаях можно применить для отнесения имущества к категории недвижимого, некоторые правоприменители выделяют высокую стоимость объекта. Безусловно, данный критерий нельзя считать универсальным в силу того, что далеко не каждый объект недвижимого имущества имеет высокую стоимость, в то время как ряд объектов движимого имущества несоизмеримо дороже в денежном выражении недвижимости.

Подводя итоги вышесказанному, сделаем следующие выводы. Безусловно, чтобы имущество было признано недвижимостью, необходимо наличие записи о данном объекте в Едином государственном реестре недвижимости. При отсутствии такой записи в ЕГРН объект может быть признан недвижимым имуществом, однако, для этого необходимы другие основания [9], подтверждающие наличие основного критерия — прочной связи объекта с землей и невозможности его перемещения без ущерба его

назначению. Современное российское законодательство предусматривает следующие основания:

- документация по техническому учету или технической инвентаризации;
- разрешения надзорных органов на строительство или ввод в эксплуатацию;
- проектно-сметная документация на строительство объекта или документация о его характеристиках.

Открытым остается вопрос отнесения к категории недвижимости спорных стационарных объектов, не имеющих определенного юридического статуса, которые можно также отнести к объектам (элементам) благоустройства. Применение к ним положений статьи 130 ГК РФ, содержащей довольно узкую формулировку недвижимости, в условиях современных реалий, становится все более затруднительным.

### Список литературы

1. Казаченок О. П. Управление общим имуществом собственниками коммерческой недвижимости / О. П. Казаченок // Вестник волгоградского государственного университета. Серия 5: Юриспруденция. 2014. № 3 (24). С. 51–54.
2. Абросимова, Е. Я. Критерии отнесения объектов гражданских прав к недвижимому имуществу — проблемы правового регулирования в Российской Федерации / Е.Я. Абросимова // Молодой ученый. 2017. № 24. С. 86–88.
3. Востриков Г. Г., Зульфугарзаде Т. Э. Международное частное право: учебное пособие для бакалавров. М.: Российский экономический университет им. Г. В. Плеханова, 2015. 176 с.
4. Шеметова, Н. Ю. Отнесение имущества к недвижимому в российском праве: критерии и свойства недвижимости / Н. Ю. Шеметова // Научный ежегодник института философии и права уральского отделения Российской академии наук. 2014. Т. 14. № 4. С. 127–143.
5. Постановлением ФАС Северо-Кавказского округа от 24 июля 2014 г. № Ф08-4869/14 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».
6. Постановления ВАС РФ от 17.01.2012 г. № 4777/08 и от 28.05.2013 г. № 17085/12 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».
7. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): Федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ // Российская газета. 1994. № 238–239.

8. О государственной регистрации недвижимости: Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ // Российская газета. 2015. № 156.

9. Письмо ФНС России от 02.08.2018 г. № БС-4-21/14968 // Справочно-правовая система «Консультант Плюс».