

Критерии отнесения объекта к недвижимости: коллизии неразрывности с землей

Долматова Инна Алексеевна

Студент (бакалавр)

Сибирский государственный университет путей сообщения, Новосибирск, Россия

E-mail: inna.dolmatova.2015@mail.ru

К недвижимым вещам относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей. Однако, современная правоприменительная практика не признает какой-либо из упоминаемых в <http://base.garant.ru/10164072/7089f5884fee83d662c14b2f52914131/> признаков в качестве определяющего и первостепенного при отнесении объекта к недвижимости [1]. Представляется возможным выделить основные критерии, которыми руководствуются суды:

Критерий 1. Невозможность перемещения, «неразрывная связь с землей».

Однако возникает проблема: как жилой дом может считаться недвижимым имуществом, если уже долгое время существует практика их перемещения? Сорок одна минута потребовалась для того, чтобы перенести здание Моссовета на 13,5 метра. В 1925 году в Осборне (США) были сдвинуты более 500 домов, чтобы спасти их от наводнения. В 30-е годы прошлого века в Москве в связи с грандиозной перестройкой столицы появился целый Трест по передвижке и разборке зданий [3].

Как показывают материалы современной правоприменительной практики, даже владельцы упоминаемых в <http://base.garant.ru/10164072/7089f5884fee83d662c14b2f52914131/> зданий, строений и сооружений, конструктивно «прочно связанных с землей» и поставленных на государственный учет именно как объекты недвижимости, все равно рискуют получить судебное решение, по которому их объект будет признан движимым имуществом.

Вещь является недвижимой либо в силу своих природных свойств, либо в силу прямого указания закона, что такой объект подчинен режиму недвижимых вещей (<http://base.garant.ru/10164072/7089f5884fee83d662c14b2f52914131/>).[2]

На современном этапе достаточно распространенным является мнение, что главным признаком недвижимости являются именно такие конструктивные решения объекта строительства, которые подтверждают наличие его прочной связи с землей и невозможность перемещения без несоразмерного ущерба его назначению. Однако не все объекты прочно связанные с землей могут считаться недвижимым имуществом.

Критерий 2. Сборно-разборный характер конструкции объекта.

Само по себе возведение монолитного фундамента не может рассматриваться как достаточное доказательство строительства капитального здания, поскольку такого рода фундамент используется и для возведения временных сооружений. Объект не является недвижимостью, если представляет собой сборно-разборную конструкцию, которую возможно демонтировать без несоразмерного ущерба ее назначению и смонтировать в другом месте.

Критерий 3. Целевое назначение объекта.

Исходя из анализа первых двух критериев, неразрывная связь с землей или невозможность перемещения не являются единственными и достаточными признаками недвижимого имущества. Недвижимое имущество характеризует не только физическая, но и юридическая связь с землей, при отсутствии которой объект не может быть признан недвижимым имуществом. Соответственно, для признания недвижимым имуществом необходимо подтверждение того, что данный объект был создан именно как недвижимость в установленном законом порядке с получением разрешительной документации и с соблюдением градостроительных норм и правил [4].

Критерий 4. Факт государственной регистрации.

В большинстве случаев именно факт государственной регистрации объекта в качестве недвижимости и определяет его статус. Этому факту предшествуют ряд технических и юридических процедур, которые превращают построенный объект в недвижимость. Это и техническое описание, и технический учет, осуществляемый БТИ. Это и кадастровый учет, благодаря которому здание становится объектом налогообложения в качестве недвижимого имущества. Это и административная процедура по приемке построенного объекта в эксплуатацию. Заканчивается все процедурой государственной регистрации права собственности на объект недвижимости. После этого в очень редких случаях суды принимают судебные акты, которыми здания, строения и сооружения лишаются статуса недвижимого имущества.

Таким образом, поскольку понятие «недвижимое имущество» является правовой категорией, при отнесении строения к объектам недвижимости судом используются, в первую очередь, правовые, а не технические категории. Признание объекта недвижимостью фактически является оценочной категорией. Также, стоит отметить, что неверное отнесение объекта, в том числе жилого помещения, к одной из категорий влечет изменение ее правового режима регулирования: отказ в регистрации, проблемы с налогообложением. Таким образом, данная тема является важной и актуальной для избегания коллизий и неточностей, как в правовом поле, так и в бытовой жизни граждан.

Литература:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): федер. закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 08.08.2024, с изм. от 31.10.2024) // Собр. законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.
2. О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации: постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2015. № 8.
3. Ощепков А. Ходячие дома Новосибирска. Как в тихом центре и на Красном проспекте двигали здания — переместился даже «центр державы» // НГС.РУ. 2022. URL: <https://ngs.ru/text/realty/2022/03/20/70511138/> (дата обращения: 23.02.2025).
4. Семенова Е.Г. Проблемы применения термина «жилые помещения» в законодательстве РФ // гуманитарные, социально экономические и общественные науки. 2024. С. 120-124.