Тема 2. Экономическая сущность недвижимости План

- 1. Экономическое представление земельного участка.
- 2. Понятие и признаки недвижимости.

1

Видео-лекция

Экономический подход к определению той или иной вещи подразумевает её описание через интересы людей и потребности, которые она призвана удовлетворить.

Сравним понятие земельного участка в российском и британском законодательстве, табл. 2

Таблица 2

Определение земельного участка в законодательстве России и Великобритании

Земельный кодекс РФ, Закон о собственности Великобритании, ст. «Понятие земельного участка» 205 (Law of Property Act 1925, s.205) Редакция Земельного «Земельный участок» включает землю любого кодекса, предшествующая действующей типа владения, шахты и полезные ископаемые, имеющие связь с поверхностью или нет, Понятие земельного участка согласно ст. здания и части зданий... и другие вещные $11.1.^{1}$ Земельного колекса: права; также поместья, права на плоды, ренту Земельным участком является часть земной поверхности, и иные права и обязанности, вытекающие из границы которой определены в соответствии с владения, также сервитуты, права, привилегии, федеральными законами... выгоды, проистекающие от земельного (в ред. Федерального закона от 19.07.2011 N участка и того, что на нем находится; ... и от 246-Ф3) «шахт и полезных ископаемых», включая слои и пласты минералов и иных веществ, Действующая редакция Земельного расположенных в земле, и полномочия вести кодекса их добычу...; «поместье» или его подобие Статья 6. Объекты земельных отношений подразумевает владение; и наследуемое Объектами земельных отношений владение означает недвижимое имущество, являются: подлежащее наследованию в том числе до 1) земля как природный объект и природный вступления настоящего закона в силу (перевод pecypc; μ а μ – M.K.) 2) земельные участки; 3) части земельных участков. 3. Земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных настоящим Кодексом прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом. ΜΟΓΥΤ создаваться искусственные земельные участки.

См. также с.19 этой тетради!!!

¹ Статья 11.1 Земельного кодекса утратила силу с 1 марта 2015 года.

Особенн	исти земельного учас	TKA KAK UUBEKTA	недвижимости

Определение варианта наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка

Как отмечается в работе американских авторов «Основы оценки»: «Наилучшее и наиболее эффективное использование является, возможно, самой фундаментальной концепцией в оценке недвижимости. Все прочие фундаментальные принципы анализа рынка недвижимости выстраиваются в соответствии с этой концепцией...»¹

Типичное определение ННЭИ выглядит так:

Наиболее эффективный вариант использования объекта недвижимости представляет использование свободного или застроенного участка земли, который юридически возможен и соответствующим образом оформлен, физически осуществим, обеспечивается соответствующими финансовыми ресурсами и дает максимальную стоимость².

¹ Basic Appraisal. Assessor's Handbook. Section 501. California State Board of Equalization. USA, 2002. P.48.

² Оценка недвижимости / под ред. д.э.н., проф. А.Г. Грязновой и д.э.н., проф. М.А. Федотовой. 2-е издание, доп. и перераб.. М.: «Финансы и статистика», 2007. С.261.

	Из этого определения ННЭИ вытекает четыре главных фактора оценки варианта
наибо	лее эффективного использования объекта недвижимости:
	1) Физическая возможность.
	2) Юридическая допустимость.
	3) Финансовая обеспеченность.
	4) Максимальная продуктивность.
	Изучите материал по данным направлениям <u>по ссылке</u> (Глава 2. Параграф
2.3.)	
	Физическая возможность
	Юридическая допустимость
	Финансовая обеспеченность
	Максимальная продуктивность
	тиксимилопил прооуктивноств

Представление земельного участка как трехмерного объекта

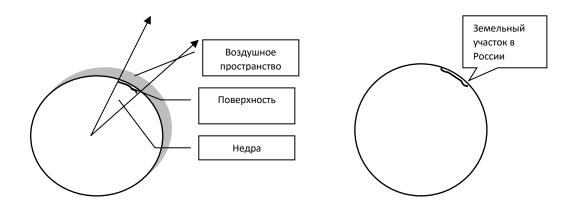


Рис. 2 Восприятие земельного участка в России и в ряде стран с развитой рыночной экономикой

Цитата из законодательства штата Калифорния: «...землей признается твердая часть суши независимо от того, состоит ли она из почвенного слоя, камня или иных веществ; понятие земли охватывает также все находящиеся над ней пространство независимо от высоты или глубины с учетом ограничений, установленных законом в целях использования воздушного пространства»¹.

Обширная практика толкования пределов воздушного пространства, местами создающая абсурдные иски, постепенно выработала определенные принципы и универсальные подходы к установлению принадлежности воздушного столба над земельным участком. Сам факт вторжения в пространство признавался таковым, если нарушал типичное использование земельного участка. Как, сформулировал судья в деле Baron Bernstein of Leigh v Skyviews&General Ltd. [1978]²:

«Проблема в том, чтобы найти баланс между правом собственника получать удовлетворение от использования земельного участка и прав общественности извлекать пользу из всего, что наука сейчас предлагает в области использования воздушного пространства. По моему мнению, этот баланс определяется лучше всего путем ограничения прав собственника воздушного пространства над земельным участком на такую высоту, которая необходима для типичного использования этого участка и построек, расположенных на нем...» (перевод наш — M.K.)

Так, при оценке фактов вторжения в воздушное пространство над земельным

 $^{^1}$ Цит. по: Чубаров В.В. Проблемы правового регулирования недвижимости. М.: Статут, 2006. С. 45.

² Baron Bernstein of Leigh v Skyviews&General Ltd. [1978] 1 QB 479

участком начал успешно применяться «принцип баланса удобств».

2

Видео-лекция

Эволюция понятия «недвижимость» в российском законодательстве, табл. 3

Таблина 3

Понятие недвижимости в гражданском кодексе РФ

В ред. 30.11.<u>1994 г.</u>

1. К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

В актуальной редакции, ноябрь-2022

Статья 130. Недвижимые и движимые вещи

1. К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся 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. (в ред. Федеральных законов от 30.12.2004 N 213-Ф3, от 03.06.2006 N 73-Ф3, от 04.12.2006 N 201-Ф3)

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.

(в ред. Федерального закона от 13.07.2015~N~216-Ф3)

К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке. (абзац введен Федеральным законом от 03.07.2016 N 315-Ф3)

2. Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе.

Изменения в законодательстве

Глава 6.1. НЕДВИЖИМЫЕ ВЕЩИ

(введена Федеральным законом от 21.12.2021 N 430-Ф3)

Статья 141.2. Земельный участок как недвижимая вещь

(введена Федеральным законом от 21.12.2021 N 430-Ф3)

- 1. Земельным участком признается часть поверхности земли, границы которой определены в порядке, установленном законом.
 - 2. Земельный участок является недвижимой вещью (статья 130).

Статья 141.3. Здания и сооружения как недвижимые вещи

(введена Федеральным законом от 21.12.2021 N 430-Ф3)

- 1. Здания и сооружения являются недвижимыми вещами (статья 130). Здания и сооружения создаются в результате строительства.
- 2. Здания и сооружения могут быть образованы в результате раздела недвижимой вещи (здания, сооружения, единого недвижимого комплекса) или в результате объединения нескольких недвижимых вещей (зданий, сооружений, всех помещений и машино-мест, расположенных в одном здании, сооружении).
- 3. Изменение характеристик здания или сооружения не влечет образования новых здания или сооружения, если иное не установлено законом.

Статья 141.4. Помещения как недвижимые вещи

(введена Федеральным законом от 21.12.2021 N 430-Ф3)

- 1. Помещением признается обособленная часть здания или сооружения, пригодная для постоянного проживания граждан (жилое помещение) либо для других целей, не связанных с проживанием граждан (нежилое помещение), и подходящая для использования в соответствующих целях.
- 2. Помещения, предназначенные для обслуживания иных помещений в здании или сооружении, являются общим имуществом в таких здании или сооружении и не участвуют в обороте как самостоятельные недвижимые вещи, за исключением случая, предусмотренного пунктом 7 статьи 287.5 настоящего Кодекса.
- 3. Помещения, машино-места как недвижимые вещи могут быть образованы в том числе в результате раздела недвижимой вещи (здания, сооружения, в которых они образуются, помещения), объединения смежных недвижимых вещей (помещений, машино-мест) либо в результате реконструкции здания, сооружения, при проведении которой образуются помещения, машино-места как новые недвижимые вещи.
 - 4. В одном здании, сооружении может быть образовано не менее двух помещений и (или) машино-мест.
- 5. При перепланировке помещений, машино-мест могут быть образованы иные помещения, машино-места путем объединения смежных помещений, машино-мест или раздела помещений, машино-мест. В остальных случаях осуществления перепланировки помещение, машино-место сохраняются как недвижимая вещь, в том числе в измененных границах.
 - 6. Образование помещений и машино-мест в объектах незавершенного строительства не допускается.
- 7. Правила настоящей главы о помещениях подлежат применению к жилым помещениям, если иное не установлено Жилищным кодексом Российской Федерации.

Статья 141.5. Образование недвижимых вещей

(введена Федеральным законом от 21.12.2021 N 430-Ф3)

- 1. Законом могут быть установлены запреты или ограничения на образование отдельных видов недвижимых вещей либо условия, при соблюдении которых допускается образование таких недвижимых вещей.
 - 2. Обременения, установленные в отношении исходной недвижимой вещи, сохраняются в отношении

всех образованных недвижимых вещей, если настоящим Кодексом или соглашением собственника исходной недвижимой вещи с лицом, в пользу которого установлено обременение, не определено иное.

3. При разделе	линейного	объекта,	B TOM	числе	при	осуществ.	лении	которог	о не	производи	тся его
реконструкция, могут	быть образ	ованы оді	ин или	нескол	ько	линейных	объект	гов, вклн	очая	линейный	объект,
раздел которого осущо	ествлен, с и	змененны	ми пар	аметра	ми.						

Сравним толкование понятия «недвижимость», «улучшения» и др. в зарубежной практике (пример англосаксонской правовой системы), табл. 4

Таблица 4

Понятия из британского юридического словаря¹

Понятие	Формулировка	Перевод
Property	Anything that can be owned. A	Всё, чем можно владеть. Различие
(Собственность,	distinction is made between real	существует между недвижимой
имущество)	property (land and incorporeal	собственностью (земля и наследуемые
	hereditaments) and personal	права) и личной собственностью (все
	property (all other kinds of	прочие виды, не относящиеся к
	property)	недвижимости)
Real Property (Realty)	Freehold land and incorporeal	Права собственности на землю и
(Недвижимость)	hereditaments	наследуемые права
Real Estate	Under the Administration of	Согласно закону о собственности 1925
(Недвижимость,	Estates Act 1925, all interests in	г. все интересы в отношении
земельно-имущественный	land held by the deceased at death	земельного участка, принадлежащие
комплекс)	excluding in money charged on	лицу на момент смерти, кроме
	land	денежных средств, полученных за
		использование земли
Fixture	A chattel that has been annexed to	Вещь, предмет, присоединенный к
(неотделимое улучшение)	land or a building so as to become	земельному участку или постройке так,
(neomoesiusnoe ysty tutentie)	a part of it, in accordance with the	что стал его частью, согласно принципу
	maxim quicquid plantatur solo,	«что связано с земельным участком
	solo cedit (whatever is annexed to	ему и принадлежит».
	the soil is given to the soil.	Присоединение обычно подразумевает
	Annexation normally involves	фактическое прикрепление, однако
	actual affixation, but a thing	вещь, притягиваемая к земле силой
	resting on its own weight can be	своего веса может быть признана
	regarded as annexed if it can be	неотделимым улучшением, если будет
	shown that it was intended to	доказано, что существовало исходное
	become part of the land or to	намерение сделать ее частью
	benefit it (Holland v Hodgson	земельного участка или она
	(1872) LR7 CP 328). A chalet	предназначена для увеличения
	that merely rests on the land but	привлекательности земельного
	cannot be removed except by	участка
	destruction is a fixture (Elitestone	Дачный домик (шале, бунгало),
	Ltd v Morris [1997] 1 WLR 687	который просто стоит на земельном
	(HL))	участке, но не может быть перемещен

¹ A Dictionary of Law, 7th Edition. Oxford University Press, 2013.

Понятие	Формулировка	Перевод
		без разрушения – это неотделимое улучшение
Chattel (движимая вещь)	Any property other than freehold land Leasehold interests in land are called chattels real , because they bear characteristics of both real and personal property	Любая вещь кроме земельного участка Права аренды земли признаются реальными отделимыми улучшениями, т.к. они совмещают некоторые характеристики недвижимости и движимого имущества.

Интересное дело в британском суде Berkley v Poulett¹ [1976]

Судья Scarman LJ:

«...степень присоединения предмета, которая раньше законом рассматривалась как определяющий фактор, сейчас ничего не доказывает. Если цель присоединения в том, чтобы обеспечить большее наслаждение от самого предмета, то предмет остается движимой вещью вне зависимости от того, насколько прочно он соединен к объекту недвижимости. ...

...Однако объект, который располагается на земле и присоединен к ней только силой своего веса, может быть неотделимым улучшением, если он настолько тяжел, что нет необходимости прикреплять его в основании, и если он был помещен туда, чтобы улучшить объект недвижимости. На первый взгляд, однако, объект, присоединенный к земле только силой его веса — это движимая вещь. Наоборот, объект, присоединенный к недвижимости, но который можно удалить без особых затруднений может оставаться недвижимой вещью, если, например, исходная цель его прикрепления заключалось в «...создании красоты интерьера как такового» (дело Neville J in In Re Whaley [1908] 1 Ch 615 at p 619). В наше время технические навыки прикрепления объектов к зданиям и земельным участкам и их удаления настолько высоки, что второй тест с намного большей вероятностью, чем первый станет решающим. Возможно, непреходящее значение первого теста в напоминании, что должна иметь место определенная степень физического прикрепления, чтобы объект был признан неотделимой частью недвижимости» (перевод наш — М.К.)

Из работы Ю.С. Кравчук «Сопоставительный анализ ключевых английских и русских юридических терминов и лексем, обозначающих юридическое понятие «недвижимость» (Вестник МГОУ. Серия: Лингвистика. 2016. №4):

Эквивалентом русскому юридическому термину «недвижимость» («недвижимое имущество») является английский термин "real property". Oxford Dictionary of Law указывает следующее его толкование: "real property (realty): freehold land and incorporeal hereditaments", т.е. «недвижимость — земля на праве собственности и нематериальное

21

¹ Berkley v Poulett [1976] EWCA Civ 1 Court of Appeal

имущество, могущее быть предметом наследования» [8, с. 453]. Присутствующий в данном определении термин "freehold" имеет следующее толкование: "the most complete form of ownership of land: a legal estate held in fee simple absolute in possession" [8, с. 241], т.е. «самая полная форма владения землей: законная земельная собственность, которой владеют на праве собственности полный абсолют в обладании» (перевод наш – К.Ю.).

Проведенный анализ представляет возможным сделать следующие выводы:

В русском языке юридическое понятие «недвижимость» раскрывается через перечисление **объектов** недвижимости, в английском языке — это земля, **права** на землю и объекты, признаваемые частью земли.

Закрепите прочитанное:

Видео про экономическое понимание недвижимости

Экономическое понимание недвижимости

Практические аспекты признания вещей недвижимыми

Обратитесь к Практикуму 2