

## ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЪЕКТОВ ГОСУДАРСТВЕННОГО НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ДЛЯ ЦЕЛЕЙ УПРАВЛЕНИЯ

Т. В. Николаева

Университет государственной фискальной службы Украины,  
г. Киев, Украина

Н. Г. Синяк

Белорусский государственный технологический университет,  
г. Минск, Республика Беларусь

Повышение эффективности управления недвижимым имуществом государственной собственности требует его идентификации как понятия, в соответствии с этим – дальнейшей его инвентаризации, проведения государственными органами действенного мониторинга, контроля и анализа эффективности.

Цели статьи – рассмотрение, прежде всего с правовых позиций, того, что является объектами государственного недвижимого имущества, и соответствует ли определение и информация об объектах задачам эффективного управления.

Наш выбор понятия «имущество», а конкретнее, «недвижимое имущество» для идентификации объекта управления обусловлен необходимостью отразить в первую очередь его принадлежность субъекту – государству, которое должно проявить себя как «эффективный собственник» путем раз-

работки и реализации системы новых нормативно-методических документов, в том числе в области учета, анализа, других сфер и функций управления.

Огромный портфель недвижимости, имеющийся в разных странах, в том числе России, Беларуси и Украине, требует соответствующей организации и методологии управления, основанного на четком понимании объекта. Будучи фундаментальной гражданско-правовой категорией, понятие «недвижимость» лежит в основе всей системы правового регулирования недвижимостью.

Понятие «недвижимое имущество», прежде всего, определяет два типа объектов: земельные участки, а также объекты, расположенные на земельных участках (недвижимость, отличная от земли) [1, 2].

Несколько иначе, основываясь на рукотворности объектов и возможности разделения их на части, определяется недвижимость в нормативных доку-

ментах по ее оценке. Это – земельный участок без улучшений или с улучшениями, здания, сооружения, их части, а также другое имущество, которое в соответствии с законодательством относится к недвижимому имуществу [3].

Специалисты по праву трактуют недвижимость, прежде всего, как землю, а также объекты, связанные с землей вообще, а не конкретным участком. С точки зрения управления стоимостью, для владельца при учете и оценке объектов становятся существенными различия, обусловленные расположением объектов, различия между свободными земельными участками, застроенными участками и объектами вместе с участками. Эти различия проявляются еще больше при налогообложении недвижимого имущества. Поэтому недвижимое имущество должно рассматриваться в неразрывной взаимосвязи объекта именно с конкретным земельным участком и отдельных в экономическом анализе свободных земельных участков и собственно созданных объектов недвижимого имущества.

Здания и сооружения определяются следующим образом:

- здание – объект строительства, состоящий (по мере необходимости) из наземной и подземной частей, включая внутреннее инженерное оборудование и коммуникации. Они делятся на объекты разного уровня: дома, квартиры, комнаты в квартирах, индивидуальные гаражи или места на гаражных стоянках или в гаражных кооперативах;
- сооружение – единичный продукт строительства, предназначенный для осуществления определенных потребительских функций.

Как технически сложные и целостные по назначению системы они включают в себя конструктивные подсистемы и элементы с различными эксплуатационными циклами, которые, если говорить об эффективном управлении, могут и обязательно должны рассматриваться как отдельные объекты учета.

Важным, принципиально не решенным моментом в определении недвижимого имущества является положение о завершенности или незавершенности объектов (незавершенное строительство).

С точки зрения определения объекта собственности и управления, возникает, таким образом, несколько проблем: выделение двух основных составных и экономически разнородных частей объекта недвижимости (земли и здания или сооружения); физической формы и делимости.

Очевидно, нас интересуют объекты, имеющие стоимость создания и эксплуатации. Такие объекты, по нашему мнению, должны являться особыми с точки зрения мониторинга.

Для сравнения проанализируем российское и белорусское законодательство. Здесь к недвижимым вещам непосредственно отнесены земельные участ-

ки, недра и обособленные водные объекты, а также объекты, для которых характерны тесная связь с землей и невозможность их перемещения без несоразмерного ущерба их целевому назначению. К этой категории объектов отнесены: леса, многолетние насаждения, здания и сооружения, а также другие объекты, обладающие соответствующими признаками. Кроме того, режим недвижимости распространяется и на ряд объектов, которые по своим качествам относятся к движимым вещам, но подлежат государственной регистрации «недвижимость по закону». Законами к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество: предприятия и жилые помещения, нежилые помещения, объекты незавершенного строительства и пр. [4]. Следует отметить, что в юридической литературе такое отнесение некоторых объектов недвижимости подвергалось критике.

Так, В. Витрянский отмечает, что предприятие в целом как имущественный комплекс не должно признаваться объектом недвижимости, поскольку данное обстоятельство значительно осложняет имущественный оборот. Предприятие может включать или не включать в себя объекты недвижимого имущества, а также имущественные права на недвижимость – недвижимость в составе предприятия [4].

По мнению же украинского автора И. Борщевского, можно выделить следующие виды объектов недвижимости: земельные участки, здания и другие капитальные сооружения (их отдельные части) и предприятие как единый имущественный комплекс. В процессе создания недвижимое имущество поочередно может принимать два статуса – незавершенного строительства (инвестиций) и завершенного недвижимого имущества.

И. Борщевский отмечает, что в науке существует положение о юридическом характере понятия «недвижимое имущество». Недвижимостью признается не любое имущество, прочно связанное с землей, а только то, права на которое зарегистрированы [5]. С ним соглашается российский автор А. Козырь, который считает, что для возникновения прав на объекты необходима их государственная регистрация [6].

Противоположная точка зрения высказана Е. Петровым, который считает, что государственная регистрация прав – не признак, а следствие отнесения имущества к недвижимости [7], с чем мы согласны.

С юридической точки зрения, объекты недвижимого имущества формально возникают только после их государственной регистрации. Учитывая инвестиционный характер недвижимого имущества, такое определение требует дополнения объектами незавершенного строительства, на которые затрачены средства.

Интересен правовой подход к делимости недвижимости. Юристы считают, что недвижимые вещи могут быть в физическом смысле как делимыми, так и неделимыми. Составная часть вещи может не иметь самостоятельного существования в обороте только вследствие невозможности ее отделения без повреждения или изменения сущности всей вещи.

В классическом имущественном обороте главной вещью всегда признается земля, а принадлежностью – расположенные на ней объекты. В условиях собственности государства на землю – главным объектом, наоборот, стали считаться размещенные на земле здания и сооружения, по которым в случае их отчуждения автоматически шло право землепользования, что, на наш управленческий взгляд, удобно, поскольку нас интересует управление эксплуатацией недвижимости.

Но по признаку делимости важно отметить различные управленческие задачи на уровне здания и, например, квартиры в многоквартирном доме. По такому же признаку по-разному осуществляется управление имуществом в аренде. Объектами аренды могут быть целостные имущественные комплексы предприятий, их структурные подразделения, недвижимое имущество и другое отдельное индивидуально определенное имущество [8].

Т. Глушенко отмечает, что отнесение к категории недвижимости отдельных помещений в домах или сооружениях остается спорным вопросом, поскольку они не имеют непосредственной связи с земельным участком, на котором расположено здание или сооружение [9]. По нашему мнению, поскольку помещения являются частью зданий или сооружений, их нельзя в полной мере признать недвижимостью как объектом управления и эксплуатации. С управленческой точки зрения, здесь возникает проблема объединения в объектах недвижимости технических и эксплуатационных характеристик. Первые характеризуются затратами, вторые (площади) – способны приносить выгоды. То есть, в одном помещении собственника, которое он эксплуатирует, могут находиться арендованные площади, которые приносят доходы. Это требует отдельного подхода к учету таких площадей.

Относительно зданий и сооружений российские авторы предлагают следующую дефиницию: здание (капитальное сооружение) – это любой искусственно построенный на земельном участке или под ней самостоятельный объект, перемещение которого без вреда его назначению невозможно [15]. Как видим, авторы полностью отождествляют понятия «здание» и «капитальное сооружение» и определяют их как недвижимое имущество.

Е. Дорогавцева предлагает определять здание как архитектурное сооружение, предназначенное для постоянного нахождения в нем людей, рассчитан-

ное на длительный срок эксплуатации и неразрывно связанное с землей. Сооружение можно характеризовать как всякую значительную застройку, что носит временный характер и техническое назначение [11].

В некоторых нормативных актах отмечается, что объектом строительства является каждое отдельно стоящее здание (производственный корпус или цех, склад, жилой дом и т. п.) или сооружение (мост, тоннель, платформа и т. п.) со всеми устройствами (галереями, эстакадами и т. п.), оборудованием, мебелью, инвентарем, подсобными и вспомогательными устройствами, а также инженерными сетями. На строительство объекта должен быть составлен отдельный проект и смета [12].

Общероссийский классификатор основных фондов в соответствующее подразделение относит здания, представляющие собой архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных воздействий и др.) для труда, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей. Под сооружениями понимаются инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства, путем выполнения тех или иных технических функций [13]. Как видим, законодательство различает понятия «здания» и «сооружения».

В юридической литературе отмечается также проблема связи зданий и сооружений с конкретными земельными участками, на которых они построены. На данном этапе технического развития трактовка недвижимости как того, что прочно связано с землей, а не с конкретным участком, на наш взгляд, неправильна, если иметь в виду влияние расположения объекта на его рыночную цену [14].

Здания квалифицируют на две группы: жилые и нежилые с двумя разными правовыми режимами использования. Из проведенного анализа нормативных актов, научной литературы можно сделать вывод, что понятие «сооружение» шире, чем «здание».

В юридической литературе отмечается, что попытки предоставить различные юридические дефиниции понятию «сооружения» в составе недвижимости вряд ли целесообразны, поскольку эти понятия не относятся к правовым категориям. С такой позицией мы не можем согласиться.

Так, В. Витрянский предлагает выделить следующие характерные черты зданий и сооружений:

- объекты, созданные людьми, можно отделить от других объектов недвижимости;
- здания и сооружения можно считать объектами, которые привязаны к определенным земельным участкам;

- связь здания (сооружения) с земельным участком должна быть фундаментальной, что позволит отделить здания и сооружения от других строений и конструкций (киосков, палаток и др.), которые не относятся к объектам недвижимости;

- к зданиям (сооружениям) относятся только завершенные объекты, которые могут быть использованы по назначению.

Особым объектом недвижимости является жилье. Оно также является разновидностью зданий или их частей. Жильем физического лица является жилой дом, квартира, другое помещение, предназначенное и пригодное по нормам для постоянного проживания. Однако владельцам квартир в многоквартирных жилых домах принадлежат на праве общей совместной собственности как помещения общего пользования, так и конструктивные элементы – опорные конструкции дома, механическое, электрическое, сантехническое и иное оборудование за пределами или внутри квартир, обслуживающее более одной квартиры, а также сооружения, здания, предназначенные для обеспечения потребностей всех владельцев квартир, владельцев нежилых помещений, расположенных в жилом доме.

Исходя из анализа нормативной базы, можно сделать также вывод, что жилье не может использоваться иначе, как для проживания людей. Однако владелец жилья в частном жилом фонде может сдать в наем жилые помещения для ведения хозяйственной и иной не запрещенной законодательством деятельности после перевода их в нежилые.

Перевод жилых домов, жилых помещений в нежилые осуществляется на основании предложений владельцев жилого фонда, предприятий, учреждений и организаций, в полном хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находится жилой фонд, по решению местных органов.

Порядок обследования состояния жилых домов с целью установления их соответствия санитарным и техническим требованиям и признания жилых домов и жилых помещений непригодными для проживания определяется рядом нормативных документов.

Исключение жилья из состава жилищного фонда не лишает владельцев или совладельцев права собственности на него.

Таким образом, жилые здания могут состоять из квартир, предназначенных для проживания их владельцев, для найма, а также для производственных целей, что затрудняет управление такими объектами. Вопросы состояния объектов и целесообразности или возможности их эксплуатации, согласно праву, решаются на основании технических критериев.

Нормативная база по жилью как недвижимому имуществу создает ряд проблем для управления. Сюда относится проблема объединения конструктивных и пространственных характеристик, а также то, что юридически равноценными объектами собственности являются и дом, и квартира в нем, хотя методы управления этими объектами совершенно разные.

С точки зрения сущности недвижимости и особенностей управления ею следует также выделять:

1. Недвижимость, являющуюся территорией (пространством) – понятие и сущность недвижимости в данной категории основывается, прежде всего, на международном праве. В данную категорию входит вся недвижимость, составляющая территорию государства (земельные участки (земная поверхность), водные объекты, участки недр, а также воздушные суда, корабли, космические объекты) [16].

2. Недвижимость, представляющую собой объекты развития территории, расположенные на поверхности земли, а также под ней. К данной категории относится все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, капитальные строения (здания, сооружения), незавершенные законсервированные капитальные строения, изолированные помещения, машино-места.

Эти особенности должны быть учтены при создании единого общегосударственного правового режима недвижимости; единой общегосударственной информационной системы территориального планирования, администрирования и мониторинга окружающей среды и недвижимости; единой инфраструктуры пространственных данных; совершенствовании системы коммунальных услуг и обслуживания недвижимости.

#### Литература

1. Синяк, Н. Г. Экономика, оценка и управление недвижимостью / Н. Г. Синяк. – Минск : БГТУ, 2008. – 204 с.
2. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV [Электронный ресурс] // Верховна Рада України. – Режим доступа: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.
3. Про затвердження Національного стандарту № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав» [Электронный ресурс] : постанова КМУ від 10 вересня 2003 р. № 1440 // Верховна Рада України. – Режим доступа: <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/1440-2003-p>.
4. Витрянский, В. Пути совершенствования законодательства о недвижимом имуществе / В. Витрянский // Хозяйство и право. – 2003. – № 6. – С. 3–19.
5. Борщевський, І. В. Договір найму (оренди) нерухомого майна : дис... канд. юрид. наук: 12.00.03 / І. В. Борщевський ; Одеський національний ун-т ім. І. І. Мечникова. – Одеса, 2004. – 204 с.

6. Козырь, О. М. Недвижимость в новом гражданском кодексе России / О. М. Козырь // Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика : сб. памяти С. А. Хохлова. – М. : Издательство Международного Центра финансово-экономического развития, 1998. – С. 271–298.
  7. Петров, Е. Ю. Понятие, признаки и виды недвижимости / Е. Ю. Петров // Цивилистические записки : межвуз. сб. науч. трудов. – М. : Статут ; Екатеринбург : Институт частного права, 2002. – Вып. 2. – С. 179–202.
  8. Про оренту державного та комунального майна [Електронний ресурс] : Закон України від 10.04.1992 № 2269-XII // Верховна Рада України. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2269-12>.
  9. Глущенко, Т. В. Деякі особливості зміни правового статусу житлових приміщень (будинків) / Т. В. Глущенко // Держава і право: зб. наук. праць. – Київ : Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2003. – Вип. 21. – С. 66–69.
  10. Брагинский, М. И. Договорное право. Книга вторая. Договоры о передаче имущества / М. И. Брагинский, В. В. Витрянский. – М. : СТАТУТ, 2000. – 800 с.
  11. Дорогавцева, Е. Е. Здание, сооружение и нежилое помещение как объекты аренды недвижимости (проблематика соотношения и разграничения понятий) / Е. Е. Дорогавцева // Государство и право. – 2002. – № 7. – С. 105–107.
  12. Про затвердження Правил визначення вартості будівництва (ДБН Д.1.1-1-2000) [Електронний ресурс] : Наказ Держбуду України від 27 серпня 2000 року № 174. – Режим доступу: [http://search.ligazakon.ua/l\\_doc2.nsf/link1/FIN2206.html](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/FIN2206.html).
  13. ОК 013-94. Общероссийский классификатор основных фондов. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.consultant.ru/popular/obsherosijskij-klassif-osnovnyh-fondov/>
  14. Витрянский, В. В. Договор аренды и его виды: прокат, фрахтование на время, аренда зданий, сооружений и предприятий, лизинг / В. В. Витрянский. – М. : Статут, 1999. – 299 с.
  15. Седугин, П. И. Жилищное право : учебник для вузов / П. И. Седугин. – М. : НОРМА, 2002. – 384 с.
  16. Устойчивое и инновационное развитие рынков недвижимости / Н. Г. Сияк [и др.]. – Минск : БГТУ, 2015. – 608 с.
-