

УДК 332.63

ТЕОРЕТИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ КАТЕГОРИИ «НЕДВИЖИМОСТЬ» И ЕЕ СООТВЕТСТВИЕ СОВРЕМЕННЫМ ТРЕБОВАНИЯМ РАЗВИТИЯ РЫНКА

© 2011 г. Д. А. Биянова

Сочинский институт Российского университета дружбы народов

Основная цель данной статьи в исследовании категории собственности в контексте экономического развития. Законодательно закрепленные определения объектов собственности во многом определяют качество учета, точность оценки и экономическую эффективность их использования. Для реализации поставленной цели был проведен качественный анализ нормативных, справочных и учебных источников, выявлены несоответствия и некорректность использования терминов в рамках категории собственности. В результате предложены уточняющие определения, применение которых позволит реализовать принцип полноты в учете и повысить эффективность налоговых инструментов для региональной экономики.

Ключевые слова: *недвижимость; недвижимое имущество; недвижимые вещи; объекты недвижимости; объекты недвижимости с неопределенным статусом.*

A main objective of the article is researching «the property» category in a context of economic development. Legislative definitions of property define the quality, accurate assessment and an economic efficiency of their use. To attain the work aim, the qualitative analysis of standard, help and educational sources was carried out. The discrepancies and an incorrectness of using the terms from «the property» category are revealed. This application will give the clarifying definition of the property category. It will allow to realize a completeness principle in the account as a result, and to raise efficiency of tax tools for regional economy.

Key words: *real estate; immovable things; objects of real estate; uncertain status objects of estate.*

Особенно актуальной является сегодня проблема создания необходимых условий для устойчивого экономического роста. Одним из таких важнейших условий является оптимальное институциональное сопровождение формирования собственности. Под оптимизацией институционального сопровождения следует понимать процесс создания институтов, соответствующих целям и задачам политики формирования отношений собственности, эффективно функционирующих с минимальными издержками. Реализация этого процесса требует наличия многообразных формальных (экономических, правовых, политических, социальных) и неформальных (обычаи, традиции, привычки, менталитет) институтов. Для этого необходимы новые подходы к проектированию и оценке

эффективности деятельности существующих экономических институтов. Нужны теоретическая разработка проблемы оптимизации институционального сопровождения формирования собственности; научное обоснование принципов проектирования новых экономических институтов собственности; разработка критериев оценки эффективности и жизнеспособности существующих экономических институтов собственности в рамках национальной модели хозяйствования.

Институциональному анализу собственности пока посвящено немного работ. Вследствие этого возникают многочисленные пробелы в наших знаниях о собственности. Эти пробелы приходится устранять, прибегая к размышлению, теоретическому конструированию и реконструированию и другим ме-

тодам научного познания, актуальность которых возрастает в условиях информационного дефицита.

Понятие права собственности, а также связанные с ним трансакции, предполагают необходимость соответственной законодательно закрепленной терминологической базы. Несомненно, само существование материальных объектов требует регулирования отношений между людьми, касающихся присвоения этих вещей и пользования ими. То, что санкционированные поведенческие отношения (например, спецификация прав собственности среди индивидов) являются неотъемлемой частью мира, где господствует фактор редкости, ни у кого не вызывает вопроса. Однако, несмотря на то, что собственность является социально-экономической основой хозяйственного бытия, реальность новейшего периода развития отечественной экономической истории убедительно доказывает, что категория «собственность» по-прежнему остается кантовской «неуловимой вещью в себе». Базовое социальное понятие «собственность» не имеет единого, общепринятого определения. Развития рынка недвижимости способствует развитию терминологии, которая исторически сложилась или заимствуется из опыта развитых стран. Адаптация терминов и понятий к условиям российской действительности и законодательству имеет ряд субъективных и объективных трудностей, в том числе, развитие терминологии не может опережать уровень развития рынка недвижимости, во-вторых, сложившиеся языковые стереотипы и сложности точного перевода иностранных терминов. Как следствие, определения в разных источниках не всегда равнозначны и отражают только какой-то аспект данных понятий. Теоретические исследования в данной области позволяют развивать имеющиеся понятия, путем уточнения их значений или введения новых терминов.

Ключевыми, для данного вида взаимоотношений, являются такие многогранные понятия как «недвижимость», «объекты недвижимости», «недвижимое имущество», «недвижимые вещи».

Термин недвижимость включает в себя публично-правовые и частно-правовые, экономические аспекты. Множество определе-

ний можно условно разделить на три категории:

1. Определения, включающие законодательные термины, которые регламентируют правовые отношения, связанные с недвижимым имуществом, то есть, определяют суть и правовой статус недвижимости.

2. Определения, сформулированные в научной и научно-практической литературе, которые также могут быть производными от нормативно-правовых определений, уточняющими какой-либо аспект и выражающими точку зрения автора, либо адаптация зарубежной терминологии.

3. Ненаучные определения, использование слов и словосочетаний в быту, профессиональные жаргонизмы, общеупотребительные термины.

Обратимся к справочной литературе и нормативным источникам для выделения легитимного определения терминов и понятий для корректного их использования в экономическом аспекте земельно-имущественных взаимоотношений.

В русском языке и праве понятие «недвижимость» стало использоваться не так давно, до этого общепринятыми были слова «имение», «поместье», которые определялись как «имущество или личная собственность в виде земельного владения помещика, обычно с усадьбой». Из дошедших до нас терминов употреблялось только понятие «недвижимое имущество» и ввел его на территории России Петр I своим Указом от 23 марта 1714 года.

В словаре Ф. А. Брокгауза и И. А. Ефрона дано развернутое определение данного понятия: «Недвижимое имущество — противопоставляется в гражданских законах имуществу движимому, обнимая собою землю и все, что неразрывно связано с нею по своей природе, а также некоторые имущества, которые отнесены в ту же категорию по важности своего экономического значения. Недвижимое имущество используется и в русском праве...» [13, с. 824–825]. Далее в словаре дана правовая характеристика недвижимого имущества со ссылками на нормативные акты того времени.

В энциклопедии советского периода определено, что недвижимость — это в фе-

одальном и буржуазном праве земельные участки, стоящие на них капитальные здания, сооружения и некоторые другие объекты. В советском праве нет деления вещей на движимые и недвижимые, так как земля — исключительная собственность государства.

В действующем Гражданском кодексе, равнозначными признаны понятия «недвижимость», «недвижимое имущество», «недвижимые вещи» [5, с. 52]. Не углубляясь в юридическую терминологию, следует отметить, что в теории гражданского права эти понятия несут различную смысловую нагрузку и не совсем правильно их отождествлять. В соответствии с Гражданским кодексом «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. 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» [5, с. 52].

В юридической литературе подвергается критике характеристика недвижимости как объекта тесно связанного с землей. Так, И. А. Емелькина указывает, что некоторые объекты могут быть перенесены без ущерба их назначению, однако, объекты, укрепляемые в землю фундаментом, имеют прочную связь и ставятся на нее на длительное время. Перемещение таких объектов является исключением из общего правила. И такое закрепление понятия недвижимости в статье Гражданского кодекса прием юридической техники [6, с. 14].

В Гражданском кодексе также указывается обязательность государственной регистрации недвижимых вещей, в таком случае, объект не прошедший государственную регистрацию не является объектом недвижимости. То обстоятельство, что на такие вещи не возникает право собственности, не должно влечь вывода о том, что они не считаются недвижимостью, являются движимым имуществом и т. п.

Деление вещей на движимые и недви-

мые обусловлено объективно существующими различиями между этими двумя видами вещей (природой этих вещей). Недвижимость недвижимого имущества противопоставляется мобильности движимого, и такое различие имеет, несомненно, правовые последствия.

Юридические аналитики акцентируют внимание на том, что в Гражданском кодексе изоляция недвижимых и движимых вещей от прав на них носит, в известной степени, искусственный характер. Указанные выше различия в правовом режиме недвижимых и движимых вещей распространяются, прежде всего, на вещные права, а не на вещи как таковые. Не случайно, поэтому называется «Государственная регистрация недвижимости», хотя речь о регистрации прав на вещи, а не самих вещей.

В экономических и юридических энциклопедиях и словарях также отождествляют понятия «недвижимость» и «недвижимые вещи» и дается определение, в соответствии с ГК РФ [1, с. 76; 2, с. 40; 3, с. 428; 9, с. 259].

Некоторые экономические словари определяют недвижимость как физический объект в соответствии с Гражданским кодексом, однако делают важное дополнение, что «к недвижимости относят также вещные права» [10, с. 243].

Ограниченность юридического определения и его цитирование только с позиции Гражданского кодекса порождает неопределенность во многих сферах. Так в Федеральном законе «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» [12] и федеральных стандартах оценки [8] не содержится определение недвижимости как объекта оценки, поэтому профессиональные участники рынка недвижимости используют термины из международных стандартов, монографий и учебной литературы.

Анализ справочных и нормативных источников показывает, что авторы не уделяют достаточного внимания недвижимости как объекту социально-экономических отношений, а ограничиваются юридической справкой, следовательно, определение не развивается в соответствии с развитием рынка недвижимости, смежных отраслей права и экономики.

В учебной экономической литературе

российских авторов можно выделить работы В. А. Горемыкина, А. Г. Грязновой, Г. М. Стерника и др.

Так д.э.н., профессор В. А. Горемыкин в работах использует и отождествляет термины «недвижимое имущество», «недвижимость», «объект недвижимости». Он уточняет, что «...объект недвижимости — не только важнейший товар, удовлетворяющий разнообразные личные потребности людей, но одновременно и капитал в вещной форме, приносящий доход... Недвижимость — основа национального богатства страны, имеющая по числу собственников массовый, всенародный характер» [4, с. 7]. Он также констатирует, что характеристика недвижимости только с материально-вещественной стороны важна, но не достаточна. «В теории и практике следует различать понятие недвижимого имущества как материального (физического) объекта и как комплекса экономико-правовых и социальных отношений, обеспечивающих специальный порядок распоряжения им и особую устойчивость прав» [4, с. 14].

В своей монографии к.т.н., профессор Г. М. Стерник дает оценку терминов характеризующих понятие недвижимость из контекста их зарубежного использования и делает вывод, что исходя из законодательства РФ «постановка в один ряд терминов «недвижимая вещь», «недвижимое имущество», «недвижимость» как синонимов оказалась правомерной» [11, с. 6–9]. В этом же труде, он дает следующие определения: «Недвижимость — это недвижимая вещь, право собственности на которую зарегистрировано органом государственной регистрации. Недвижимая вещь (недвижимый объект, недвижимое имущество) — это земельный участок и все улучшения на нем, прочно связанные с землей, т. е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно».

В работе д.э.н., профессора А. Г. Грязновой даны разные определения «недвижимого имущества» и «объектов недвижимости». «Недвижимое имущество — это физические объекты с фиксированным местоположением в пространстве и все, что неотделимо с ними связано как под поверхностью, так и над поверхностью земли, и, все, что является обслуживающим предметом, а также права,

интересы и выгоды, обусловленные владением объектами... Под объектами недвижимости понимается, во-первых, предприятие в целом как имущественный комплекс, а во-вторых, земельный участок, неотъемлемой частью которого могут быть...» здание (сооружение) или группа зданий (сооружений), инженерные сооружения и сети и другие объекты [7, с. 12–13].

В любом случае, в соответствии с юридической трактовкой физический недвижимый объект становится объектом прав и обязательств только после официальной регистрации. Подлежат регистрации отдельно земельные участки и отдельно строения. Право собственности на землю не включает право собственности на строение. Данная практика наносит прямой экономический вред экономике муниципальных образований, так как выводит из-под налогообложения незарегистрированные объекты недвижимости. В связи с чем, предложено введение для целей налогообложения понятия «объектов недвижимости с неопределенным статусом».

В связи с вышеизложенным мы предлагаем понятие «недвижимость» определять как совокупность прав на объекты собственности, что не противоречит законодательству РФ. Считаем целесообразным применение термина «объект(ы) недвижимости» для характеристики физического объекта с определенным правовым статусом и «объект(ы) недвижимости с неопределенным статусом» для незарегистрированных, но фактически существующих или используемых земель, зданий, сооружений и т. д.

Если обратиться к терминологии, используемой в развитых странах, то в английском языке слову «недвижимость» соответствуют сразу три понятия: «property», «real estate», «realty immovable».

При использовании словосочетаний в специализированной литературе «real estate», которое дословно переводится как «реальный неподвижный объект», характеризует материальную, физическую сущность объекта и в законодательстве закреплено как «земля и все улучшения, постоянно закрепленные на ней». Термин «земля» в законодательстве большинства стран толкуется как пространство, ограниченное конусом, проходящим через границы земельного участка

на поверхности суши к центру Земли. Нефть, золото, обнаруженные на земельном участке, принадлежат собственнику участка. В других странах имеются ограничения, связанные с правом собственности на недра и воздушное пространство.

Важной чертой понятия «real estate» является то, что любые «улучшения» земли (строения, дороги, коммуникации) рассматриваются в тесном единстве с «землей»: не существует недвижимого объекта без земельного участка. [11, с. 7].

Словосочетание «real property» дословно переводится как «реальная собственность», термин включает в себя совокупность имущественных прав на объект.

Термины «immovable property; realty» используются в основном в российской переводной практике, как перевод нашего понятия «недвижимое имущество», и указывают на неразрывную связь объекта с землей.

В России, в соответствии с зарубежной практикой, осуществляется переход к учету объектов недвижимости как единого комплекса. В состав «объекта недвижимости» в будущем должны входить земля, улучше-

ния, права, обременения (рис. 1).

Регистрация объекта недвижимости как целого имущественного комплекса позволит в будущем рассматривать объекты незавершенного строительства или не введенные в эксплуатацию строения как улучшения, регистрируемые органами БТИ и увеличивающие налоговую базу по земельному налогу.

Следующим шагом в развитии терминологии земельно-имущественных отношений физических лиц должен стать комплекс понятий, характеризующих узаконенную практику использования жилых помещений в коммерческой деятельности. В связи с этим, считаю корректным введения понятия «цены в пользовании» вместо «рыночной цены» в качестве налоговой базы по налогу на недвижимость. Данный подход позволит увеличивать налоговые поступления за счет роста стоимости эффективно управляемого имущества, а не в результате массовой переоценки.

Таким образом, сегодня перед экономистами стоит задача углубления теории трансформации отношений собственности. Важно отметить при этом, что многообра-



Рис. 1. Структура понятия «объект недвижимости»

зие форм собственности позволяет, с одной стороны, обеспечить полную реализацию всех преимуществ рыночного регулирования экономики, сохранять, воспроизводить и развивать наиболее сильные стороны рынка, а с другой — компенсировать его некоторое несовершенство и нейтрализовать негативные проявления.

Литература

1. Большая энциклопедия. В 62 томах. Т. 32. — М.: ТЕРРА, 2006. — 592 с.
2. Большой юридический словарь. / Под ред. А. Я. Сухарева, В. Д. Зорькина, В. Е. Крутский. — М.: ИНФРА-М, 1997. — 790 с.
3. Борисов А. Б. Большой экономический словарь. Издание 3-е, перераб. и доп. — М.: Книжный мир, 2010. — 860 с.
4. Горемыкин В. А. Экономика и управление недвижимостью: Учебник. — М.: МГИУ, 2007. — 345 с.
5. Гражданский кодекс Российской Федерации. Части первая, вторая, третья и четвертая. — М.: Проспект, 2008.
6. Емелькина И. А. К вопросу о понятии и признаках недвижимого имущества. // Гражданское право. — 2005. — №2. — С. 14–16.
7. Оценка недвижимости. / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. 2-е изд., перераб. и доп. — М.: Финансы и статистика, 2008. — 560 с.
8. Приказ Минэкономразвития Российской Федерации от 20 июля 2007 г. №256 «Федеральный стандарт оценки» [Электронный ресурс] / Электронная библиотека FictionBooks. — Режим доступа: http://fictionbook.ru/author/galina_sergeevna_sherstneva/finansovaya_statistika/read_online.html, свободный (22.08.2011). — Загл. с экрана.
9. Райсберг Б. А., Лозовский Л. Ш., Стародубцева Е. Б. Современный экономический словарь. 6-е изд., перераб. и доп. — М.: ИНФРА-М, 2010. — 512 с.
10. Райсберг Б. А., Лозовский Л. Ш., Стародубцева Е. Б. Современный экономический словарь. 3-е изд., перераб. и доп. — М.: ИНФРА-М, 2002. — 480 с.
11. Стерник Г. М. Технология анализа рынка недвижимости. — М.: АКСВЕЛЛ, 2005. — 203 с.
12. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.06.1998 г. [Электронный ресурс] / Консультант-плюс: электронное законодательство. — Режим доступа: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=112253;fld=134;dst=4294967295;from=109043-0>, свободный (18.08.2011). — Загл. с экрана.
13. Энциклопедический словарь. Т. 20-А. / Под ред. Ф. А. Брокгауза, И. А. Ефрона. — СПб.: Типо-Литография И. А. Ефрона, 1897. — 726 с.

Поступила в редакцию

25 апреля 2011 г.



Диана Александровна Биянова — преподаватель кафедры «Экономика» экономического факультета Сочинского института Российского университета дружбы народов.

Diana Aleksandrovna Biyanova — lecturer at the «Economics» department of Peoples' Friendship University of Russia Sochi Institute's Economy faculty.

354203, Краснодарский кр., г. Сочи, Л-203, ул. Макопсинская, д. 6/1
6/1 Makopsinskaya st., L-203, 354203, Sochi, Krasnodarskiy kr., Russia
Тел.: +7 (988) 152-37-39; e-mail: MOY-125@yandex.ru

XIII Международная научная конференция «Модернизация экономики и общества»

3–5 апреля 2012 г. в Москве состоится XIII Международная научная конференция по проблемам развития экономики и общества, проводимая Национальным исследовательским университетом «Высшая школа экономики» при участии Всемирного банка и Международного валютного фонда.

Председатель оргкомитета конференции — научный руководитель НИУ ВШЭ профессор Е. Г. Ясин.

Специальные темы конференции: «Стратегия социально-экономического развития России до 2020 года (Стратегия – 2020)» и «Экономика, право и доверие». Специальным темам конференции будут посвящены пленарные заседания, а также отдельные почетные доклады, секции и круглые столы.

Дополнительная информация на веб-сайтах конференции:
<http://conf.hse.ru/2012/>
<http://www.econorus.org/read.phtml?id=131>
