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, **«Понятие земельного участка»**	**Закон о собственности Великобритании, ст. 205 (Law of Property Act 1925, s.205)**
Редакция Земельного кодекса, предшествующая действующей Понятие земельного участка согласно ст. 11.1.[1] Земельного кодекса: Земельным участком является часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами… (в ред. Федерального закона от 19.07.2011 N 246-ФЗ)	«Земельный участок» включает землю любого типа владения, шахты и полезные ископаемые, имеющие связь с поверхностью или нет, здания и части зданий… и другие вещные права; также поместья, права на плоды, ренту и иные права и обязанности, вытекающие из владения, также сервитуты, права, привилегии, выгоды, проистекающие от земельного участка и того, что на нем находится; … и от «шахт и полезных ископаемых», включая слои и пласты минералов и иных веществ, расположенных в земле, и полномочия вести их добычу…; «поместье» или его подобие подразумевает владение; и наследуемое владение означает недвижимое имущество, подлежащее наследованию в том числе до вступления настоящего закона в силу *(перевод наш – М.К.)*
Действующая редакция Земельного кодекса (2019) Понятие земельного участка согласно п.3 ст. 6 Земельного кодекса: «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, могут создаваться искусственные земельные участки» (*п. 3 введен Федеральным законом от 23.06.2014 N 171-ФЗ)*	

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

Закрепите материал, посмотрев пост в Инстаграм-учебнике

Особенности земельного участка как объекта недвижимости

1. Объект недвижимости и природный ресурс

2. Невозможность реализовать абсолютное право собственности

3. Невоспроизводимость

4. Вечность

Пост в Инстаграм-учебнике

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 стоимость[2].

Из этого определения ННЭИ вытекает четыре главных фактора оценки варианта наиболее эффективного использования объекта недвижимости:

1) Физическая возможность.
2) Юридическая допустимость.
3) Финансовая обеспеченность.
4) Максимальная продуктивность.

Физическая возможность

Юридическая допустимость

[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.

Финансовая обеспеченность

Максимальная продуктивность

Представление земельного участка как трехмерного объекта

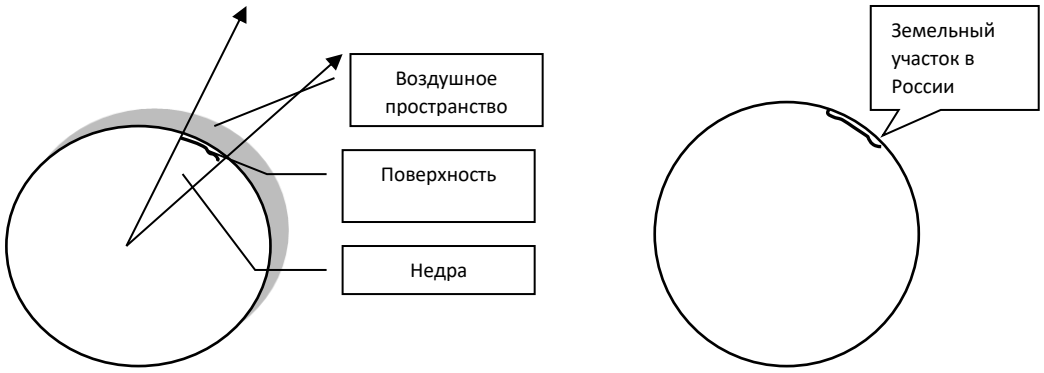

Рис. 2 Восприятие земельного участка в России и в ряде стран с развитой рыночной экономикой

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

[1] Цит. по: Чубаров В.В. Проблемы правового регулирования недвижимости. М.: Статут, 2006. С. 45.

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][1]:

> «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 – М.К.)*

Так, при оценке фактов вторжения в воздушное пространство над земельным участком начал успешно применяться «принцип баланса удобств».

2

Видео-лекция

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

Таблица 3

Понятие недвижимости в гражданском кодексе РФ

В ред. 30.11.1994 г.	***В актуальной редакции,*** *февраль-2020*
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	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-ФЗ, от 03.06.2006 N 73-ФЗ, от 04.12.2006 N 201-ФЗ)* К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может

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

В ред. 30.11.1994 г.	***В актуальной редакции,*** *февраль-2020*
плавания, **космические объекты**. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.	быть отнесено и иное имущество. *(в ред. Федерального закона от 13.07.2015 N 216-ФЗ)* 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-ФЗ)*

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

Таблица 4

Понятия из британского юридического словаря[1]

Понятие	Формулировка	Перевод
Property *(Собственность, имущество)*	Anything that can be owned. A distinction is made between real property (land and incorporeal hereditaments) and personal property (all other kinds of property)…	Всё, чем можно владеть. Различие существует между недвижимой собственностью (земля и наследуемые права) и личной собственностью (все прочие виды, не относящиеся к недвижимости)…
Real Property (Realty) **(***Недвижимость)*	Freehold land and incorporeal hereditaments	Права собственности на землю и наследуемые права
Real Estate *(Недвижимость, земельно-имущественный комплекс…)*	Under the Administration of Estates Act 1925, all interests in land held by the deceased at death excluding in money charged on land	Согласно закону о собственности 1925 г. все интересы в отношении земельного участка, принадлежащие лицу на момент смерти, кроме денежных средств, полученных за использование земли
Fixture *(неотделимое улучшение)*	A chattel that has been annexed to land or a building so as to become a part of it, in accordance with the maxim ***quicquid plantatur solo, solo cedit*** (whatever is annexed to the soil is given to the soil. Annexation normally involves actual affixation, but a thing resting on its own weight can be regarded as annexed if it can be shown that it was intended to become part of the land or to benefit it (*Holland v Hodgson (1872) LR7 CP 328*). A chalet that merely rests on the land but	Вещь, предмет, присоединенный к земельному участку или постройке так, что стал его частью, согласно принципу *«что связано с земельным участком ему и принадлежит»*. Присоединение обычно подразумевает фактическое прикрепление, однако вещь, притягиваемая к земле силой своего веса может быть признана неотделимым улучшением, если будет доказано, что существовало исходное намерение сделать ее частью земельного участка или она предназначена для увеличения

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

Понятие	Формулировка	Перевод
	cannot be removed except by destruction is a fixture (Elitestone Ltd v Morris [1997] 1 WLR 687 (HL))…	привлекательности земельного участка… Дачный домик (шале, бунгало…), который просто стоит на земельном участке, но не может быть перемещен 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 Poulett***[1] [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):

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

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 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:

Про неотделимые улучшения в Инстаграм-учебнике

Видео про экономическое понимание недвижимости

Экономическое понимание недвижимости

Практические аспекты признания вещей недвижимыми

Учебник «Экономика недвижимости» - Глава 6, печатный вариант в библиотеке УГГУ

Пост в Инстаграм-учебнике

Обратитесь к Практикуму 2 и 3 в сборнике деловых ситуаций и задач