Министерство науки и высшего образования РФ
Федеральное государственное автономное
образовательное учреждение высшего образования
«СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Юридический институт
институт
Кафедра гражданского права
кафедра

УТВЕРЖДАЮ
Заведующий кафедрой
_____ Н.Ф. Качур
подпись инициалы, фамилия

«_____» _____2022 г.

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

40.03.01 «Юриспруденция»
код – наименование направления

Нетипичные объекты недвижимости
тема

Руководитель _____ _____ Н. В. Шапран
подпись, дата должность, ученая степень инициалы, фамилия

Выпускник _____ В.П. Каргаполова-Рупп
подпись, дата инициалы, фамилия

Красноярск 2022

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ..... 3

1. Понятие недвижимости и ее основные черты 5

1.1 Подходы к определению понятия недвижимости и основные модели ее реализации в отечественном и зарубежном правопорядке 5

1.2 Признаки недвижимости по праву в России 10

2 Категория «недвижимости» в публичном праве России 25

2.1 Недвижимость в статьях уголовного права 25

2.2 Недвижимость для целей налогообложения 32

3 Проблемные вопросы и возможные пути их решения 43

ЗАКЛЮЧЕНИЕ 51

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ 54

ВВЕДЕНИЕ

Невозможно отрицать взаимосвязанность всех отраслей права. Категория недвижимости, являясь гражданско-правовой по своей природе, активно используется и в других отраслях, в том числе и в публичном праве (уголовное, налоговое и т.д.). Так, необходимость в обращении к данной категории может возникнуть как при определении объекта преступного посягательства, так и при выдвижении требований о компенсации материального вреда в рамках уголовного процесса. Поэтому для правильного использования категории недвижимости необходимо использовать системный подход.

Однако, в науке до сих пор ведутся споры по поводу определения понятия недвижимости[1], равно как и о том, какие положения действующего законодательства необходимо учитывать для его определения[2]. Также не существует единства мнений относительно выделения признаков, позволяющих квалифицировать реальные вещи, как объекты недвижимости[3].

Кроме того, в настоящее время суды рассматривают значительное количество дел, связанных с признанием отдельных вещей недвижимостью, хотя по общим представлениям такие вещи не являются недвижимыми[4].

---

[1] См. например, Соловьев, В.В. История формирования понятия «Недвижимость» / В.В. Соловьев // Известия Саратовского университета. Новая серия. Серия Экономика. Управление. Право. – 2012. – номер 2 том 12. – С. 111-113;
Суханов, Е.А. Вещное право. Научно-познавательный очерк : [монография] / Е.А. Суханов ; Москва: Статут, 2017.— 560 с. — ISBN 978-5-8354-1320-1. — С. 28-30.

[2] См. например, Семенова, Е.Г. Недвижимость как правовая категория: опыт интервального анализа / Е. Г. Семёнова // Общество и право. – 2016. – №4 (58). – С. 215-220.;
Семенова, Е.Г. О соотношении терминов «Недвижимость», «Недвижимое имущество», «Недвижимая вещь» в статье 130 гражданского кодекса Российской Федерации / Е. Г. Семёнова // Вестник Краснодарского университета МВД России. – 2015. – № 4 (30). – С. 36-41.
Макаров, О.В. Недвижимость как объект гражданских правоотношений: сущность и характерные черты / О.В. Макаров // Нотариус. – 2014. – № 5. – С. 9-12.

[3] См. например, Веровская, Т.А. Проблема многообразия подходов к определению признаков недвижимости / Т.А. Веровская // Социально-экономические исследования, гуманитарные науки и юриспруденция: теория и практика. – 2016. – № 7-2. – С. 101-110.

[4] См. например, Гаврилов, Е. Бетонированная площадка – объект недвижимости? / Е. Гаврилов // ЭЖ-Юрист. – 2013. – №50. – С. 30-32
Бевзенко, Р.С. Что такое реки, публичные дороги, мосты, Московский Кремль, подземные пусковые шахты баллистических ракет и проч. с точки зрения гражданского права? : запись в блоге / Р.С. Бевзенко // Zakon.ru [сайт] – 2015. – 11 авг. – URL: https://zakon.ru/blog/2015/08/11/ (дата обращения 24.10.2021)
Гонгало, Б.М. Жилые и нежилые помещения – объекты недвижимости / Б.М. Гонгало // Российское право: образование, практика, наука. – 2009. – № 9(62). – С. 26-30.

Наиболее часто эти споры связаны с деятельностью налоговых органов, стремящихся доначислить не полученные налоговые выплаты.

Категория недвижимости применяется при квалификации отдельных преступных действий, во многих случаях влияя на усиление общественной опасности преступного посягательства. Эти факторы подтверждают актуальность заявленной темы.

Объектом данной работы стала категория недвижимости и отдельные, нетипичные ее проявления. Предметом же работы стало проявление обозначенных категорий в гражданском, уголовном и налоговом праве.

Целью настоящей работы является исследование указанных понятий и особенности их применения в различных отраслях права.

Задачами данной работы стало проведение анализа и сравнения используемых терминов на основе исследования гражданского, уголовного, налогового, и иных отраслей законодательства, ставших эмпирической базой исследований, а также определение проблемных вопросов при их использовании с последующим анализом путей их разрешения.

Структура работы обусловлена целями исследования. Работа состоит из введения, трех разделов, заключения, и списка использованных источников.

Теоретической основой исследования стали научные труды в области права недвижимости, а также труды по теории права, по гражданскому, налоговому и уголовному праву, в том числе работы А.Г. Карапетова, Б.А. Булаевского, Б.М. Гонгало, В.В. Витрянского, В.В. Соловьева, Д.С. Дмитриевской, Е.А. Суханова, Е.В. Белова, Е.Г. Семеновой, Е.Н. Ивановой, М.В. Рыбкиной, Р.С. Бевзенко, С.М. Акопова и др.

Методологическую основу исследования составляет использование следующих приемов: анализ, синтез, индукция, дедукция, восхождение от абстрактного к конкретному, сравнение, аналогия, и иные, а также использованы формально-логический, структурно-функциональный, статистический, социологический, сравнительно-правовой, формально-юридический, историко-правовой и другие методы и подходы.

1. Понятие недвижимости и ее основные черты

1.1 Подходы к определению понятия недвижимости и основные модели ее реализации в отечественном и зарубежном правопорядке

Единого подхода к определению понятия недвижимости и его значению нет, оно раскрывается через множество различных правовых терминов с привлечением институтов из различных отраслей права.

Для наилучшего понимания понятия недвижимости необходимо обратиться к истории его возникновения и развития. Кроме того, таким образом можно проследить связь недвижимости с различными отраслями права.

На ранних этапах становления общества и, соответственно, права, деление на отрасли было возможно лишь в познавательных целях и представляло собой лишь примерную градацию [5]. Это связанно со значительными изменениями в главных ценностях человечества. Нашим далеким предкам собственность (в особенности жилища, земли, скот) была необходима для выживания. Для людей, живших в аграрном этапе развития общества, сохранность земли и прав на нее являлось первостепенным интересом. Поэтому наказания для людей, нарушающих эти важнейшие права, были особенно суровы. В современном мире аналоги таких наказаний содержатся лишь в уголовном законодательстве.

Как и многие другие понятия, недвижимое имущество впервые появляется и находит свое закрепление в римском праве[6]. В поздний период увеличивается значение деления вещей на движимые и недвижимые, происходит более детальная регламентация норм, относящихся к недвижимости.

Для законодателя того времени наибольшее значение играла действительная природа объектов. Так, к недвижимости относились земельные

---

[5] См. Подробнее: Соловьев, В.В. История формирования понятия «Недвижимость» / В.В. Соловьев // Известия Саратовского университета. Новая серия. Серия Экономика. Управление. Право. – 2012. – номер 2 том 12. – С. 111-113.

[6] См: Там же, С. 112.

участки, а также недра земли, и все, что было создано и получено с использованием надела собственника. Это позволяло отнести к недвижимости постройки и растения, произрастающие на данной земле[7]. Такие объекты рассматривались как неотделимые улучшения и были связанны с традиционной недвижимостью – землей.

Наиболее полно традиции римского права в дальнейшем реализовались в правовых системах Франции и Германии[8]. Французское законодательство рассматривает земельный участок и возведенные на нем вещи, как единый объект, представляющий собой единый имущественный комплекс. Оборот таких объектов происходит по тем же правилам и порядкам, которые предусмотренные для земельных участков без каких-либо построек.

Немецкое же законодательство устанавливает лишь такие категории, как «движимость» и «земельный участок», не выделяя объектов, способных стать недвижимостью без соответствующей связи с конкретным земельным участком.

Можно увидеть, что эти страны также рассматривают строения и сооружения, возведенные на земельных участках, как неотделимые улучшения, и стремятся сохранить единство правовой судьбы этих объектов с землей. Такой подход формирует концепцию единого объекта недвижимости.

Совершенно иная ситуация сложилась в странах англо-американского права. Так, к примеру, в Англии единственным собственником земель является государство, а прочие же лица, могут лишь получить соответствующий титул на данный участок[9]. Однако, стоит заметить, что к земельному участку также относятся и иные, тесно связанные с ним материальные объекты и права.

Помимо обозначенных подходов в мире существуют и иные концепции, рассматривающие как недвижимость многие другие объекты, пусть даже фактически способные к перемещению, однако же в силу закона имеющие

---

[7] Там же, С. 112.
[8] См: Мустафина, З.К. Недвижимость в российском и зарубежном гражданском законодательстве / З.К. Мустафина // Марийский юридический вестник. – 2013. – выпуск 10. – С. 245.
[9] См подробнее: Суханов, Е.А. Указ. соч. С. 28-30.

правовой режим недвижимых вещей. Можно сказать, что такая концепция реализована в настоящий момент и в российском праве, в дальнейшем в рамках этой работы мы рассмотрим, почему данное утверждение можно считать верным.

Развитие категории недвижимости в России было связанно с политико-социальными процессами и отражало общественные представления о собственности.

Относительно Древнерусского государства сложно говорить о проявлении закрепления собственности на землю или иную недвижимость. Лишь в начале XV века сформировались два основных режима собственности. Московское землевладение подразумевало аккумулирование ресурсов, в том числе и земельных, в руках правителя, а Новгородская модель допускала более широкий круг субъектов, способных получить право на землю, а следовательно и использовать землю в экономической деятельности[10].

Впоследствии судьба земельных участков, хотя формально и имеющих законных владельцев, во многом зависела от решений, принимаемых правителем, который своим велением мог ограничивать или расширять объём правомочий в каждом конкретном случае.

Впервые термин «недвижимое имущество» встречается в отечественном праве в Указе Петра I от 23 марта 1714 г. «О порядке наследования в движимых и недвижимых имуществах» (указ о единонаследии), и, хотя данный указ был отменен, термин сохранился и продолжал использоваться до революции 1917 года.

В советский период понятие «недвижимость» не применялось, так как само явление частной собственности противоречило действующей идеологии и законодательству, все наиболее важные для жизни общества объекты, в том

[10]Зигангирова, Э.И. Становление института собственности в России / Э.И. Зигангирова // Вестник Чувашского университета. – 2006. – номер 6. – С. 356.

числе и земли, становились собственностью государства и имели необходимость в отдельном регулировании[11].

Возвращение термина в научный и правовой оборот произошло лишь в 1991 году с появлением ст. 4 «Основ гражданского законодательства СССР и республик»[12]. С того момента к недвижимому имуществу вновь были отнесены земельные участки и все, что прочно с ними связано, как то: здания, сооружения, предприятия, иные имущественные комплексы, многолетние насаждения, кроме того предусматривалась возможность расширения этого перечня органами власти.

Однако, несмотря на то, что в историческом развитии прослеживаются определенные закономерности, для лучшего понимания данной категории, ее рассматривают не только в правовом, но и в экономических и социальных проявлениях[13].

Социальная роль недвижимости состоит в удовлетворении потребностей людей, как материального, так и социально-культурного плана. Экономическая же выражена в использовании недвижимости как капитала и ресурса производства.

Но в этих представлениях присутствуют отличия, позволяющие говорить о существовании искусственно созданной юридической концепции недвижимости[14]. Такая конструкция содержит довольно большое количество оговорок и фикций, что вызывает критику в адрес законодателя, который, прежде всего, ориентируется на то, какой правовой режим он хотел бы распространить на определенные вещи, а не на действительно применимые к этим вещам признаки, как к реальным материальным объектам[15].

Кроме того, исследователи отмечают, что практика, сложившаяся на территории России, и тенденции развития законодательства в дальнейшем

---

[11]Рыбкина, М.В. История развития понятия «недвижимое имущество» в отечественном законодательстве / М.В. Рыбкина // Царскосельские чтения. – 2017. – том III. – С. 119.
[12]Там же, С. 119.
[13] См. Подробнее: Семенова, Е.Г. Недвижимость как правовая категория: опыт интервального анализа / Е. Г. Семёнова // Общество и право. – 2016. – №4 (58). – С. 212-217.
[14] Макаров, О.В. Указ. соч. С. 10.
[15]См. Подробнее: Там же. – С. 9-12.

приведут к тому, что для земельных участков и для тесно связанных с ним вещей будет применима концепция единого объекта[16]. В действующем законодательстве уже работает принцип единства судьбы земельного участка и прочно связанных с ним объектов, отражающий в правовом пространстве, фактическую экономически-хозяйственную связь между ними[17].

Критике подвергаются также и термины, используемые в действующем законодательстве. Законодатель не дает определения используемых терминов, а у ученых и исследователей нет единого представления о том, каким именно образом необходимо соотносить перечисленные в п. 1 ст. 130 ГК РФ «недвижимая вещь», «недвижимое имущество» и «недвижимость»[18].

В рамках данной работы возможно говорить о синонимичности данных понятий. Такую точку зрения выразили в своих работах, например, следующие ученые: Потапенко Е.Н.; Скворцов О.Ю.; Ильясова К.М.[19]. Такая позиция основывается не только на структуре построения нормы, дающей право говорить, что законодатель отождествляет данные понятия, но и на общности применимых признаков.

Так, в соответствии с п. 1 ст. 130 ГК РФ, к недвижимости 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.

---

[16] См. Подробнее: Семенова, Е.Г. Интегрирующее основание системы объектов гражданско-правовых отношений в сфере недвижимости / Е. Г. Семёнова // Гуманитарные, социально-экономические и общественные науки. – 2017. – № 10. – С. 131-132.

[17] Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации : ЗК РФ : Федеральный закон № 136-ФЗ : [принят Государственной Думой 28 сентября 2001 года : одобрен Советом Федерации 10 октября 2001 года] // Собрание законодательства РФ. – № 44. – 2001. – 29 окт. – ст. 4147.

[18] Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс Российской Федерации : ГК РФ : Федеральный закон № 51-ФЗ : [принят Государственной Думой 21 октября 1994 года] // Собрание законодательства РФ. – № 32. – 1994. – 5 дек. – ст. 3301.

[19] Семенова, Е.Г. О соотношении терминов «Недвижимость», «Недвижимое имущество», «Недвижимая вещь» в статье 130 гражданского кодекса Российской Федерации / Е. Г. Семёнова // Вестник Краснодарского университета МВД России. – 2015. – № 4 (30). – С. 36.

Исходя из данного определения, к недвижимости относятся вещи, которые можно подразделить на три группы (Согласно абз. 1 и 2 п. 1 ст. 130 ГК РФ):

1) недвижимые по своей природе вещи (такие как земельные участки, участки недр и т.д.);

2) недвижимые вещи в силу назначения – объекты, прочно связанные с землей (к ним относят здания, сооружения и т.д.);

3) недвижимые вещи, прямо отнесенные к недвижимости законом (воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и иное).

Таким образом, следует подчеркнуть, что категория недвижимости исторически имеет огромную экономическую и социальную значимость, однако единого подхода к ее определению не существует. Исходя из проведенного анализа мы считаем, что значительное влияние на определение недвижимости оказывает политическая ситуация, особенности исторического и экономического развития, а также развитие научного представления. Поэтому не удивительно, что в различные периоды времени под эту гражданско-правовую категорию попадают различные объекты, из-за чего подвергаются изменениям и прочие отрасли права, отсылающие к ней.

1.2 Признаки недвижимости по праву России

Прежде чем переходить к анализу нетипичных видов недвижимости, необходимым представляется обратиться к тем критериям, которые позволяют признать ту или иную вещь недвижимостью. Кроме того, выделение этих признаков в цивилистическом представлении в дальнейшем позволит понять, верно ли используется данная категория в иных отраслях.

В юридической литературе существует множество различных точек зрения относительно того, какими именно признаками должна обладать недвижимость. Статья 130 ГК РФ не дает возможности составить единого представления на этот счет, разнится и практика.

Наиболее распространенными являются следующие признаки[20]:

1. наличие прочной связи с землей, то есть невозможность перемещения объекта без причинения значительного ущерба;
2. законность создания и соответствие требованиям эксплуатации.

Но согласие исследователей относительно выделения этих признаков не означает их единообразного толкования или единообразия судебной практики по данному вопросу.

Кроме того, часто этих признаков бывает недостаточно для принятия обоснованного решения о характеристике той или иной вещи в качестве движимой или недвижимой. В иных же ситуациях наличие или отсутствие данного признака в объективно существующей реальности, не влияет на юридическую конструкцию, применимую к предмету реального мира. Из-за этого представляется необходимым рассмотреть и другие признаки, которые применяют к недвижимости.

Так, часто можно встретить разделение признака наличия прочной связи с землей и невозможности перемещения объекта без причинения несоизмеримого ущерба. Но из-за из тесной смысловой и сущностной связи, их разграничение представляется неверным.

Особенно стоит отметить, что данный признак (или признаки) относится только к недвижимости по природе, и его наличие не обязательно для недвижимости в силу прямого указания закона[21]. На это прямо указывает п. 38 Постановления Пленума от 23.06.2015 N 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации», разъясняющий, что природные свойства являются критерием отнесения к недвижимости только зданий, сооружений и объектов

---

[20]См. подробнее: Рягузова, С.Е., Пархоменко И.В. Объекты недвижимости. Понятие, признаки, виды / С.Е. Рягузова, И.В. Пархоменко // Интерэкспо Гео-Сибирь. – 2013. – № 3. – том 3. – С. 13-22.
[21]Подробнее: Веровская, Т.А. Указ. соч. С. 101-110.

незавершенного строительства, во всех остальных в установлении такой связи нет необходимости[22].

Еще одним дополнительным критерием, определяющим связь с землей, можно назвать наличие фундамента. Пункт 38 ПП ВС РФ № 25 связывает появление нового объекта недвижимости именно с возведением фундамента. Однако, в зависимости от ситуации, суды могут признавать или не признавать иное покрытие земельного участка достаточным признаком недвижимости[23].

Таким образом, бетонная площадка или дорога в большинстве случае не может быть признана объектом недвижимости, так как такое покрытие рассматривают лишь как существенное улучшение земельного участка.

Так Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации: рассматривая вопросы о том можно ли признать недвижимыми объектами: хозяйственные сооружения и отдельные элементы, образующие футбольное поле, забор, огораживающий земельный участок и трубы и каналы, необходимые для полива полей, дает схожу аргументацию, опираясь на то что такие объекты служат для улучшения земельного учаска, а значит их стоит рассматривать как принадлежности к таким участкам[24].

Однако в зависимости от того, как именно конструктивно устроены эти объекты, от того, сколько финансовых и трудовых ресурсов было затрачено на их сооружение, и от того, какое именно самостоятельное значение и

---

[22] О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации: Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25 // Российская газета – Федеральный выпуск. – 2015. – № 140 (6711).

[23] См. Веровская, Т.А. Указ. соч. С. 105.

[24] Постановление Высшего арбитражного суда от 17.01.2012 года № 4777/08 // КонсультантПлюс : справочная правовая система. – URL: http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&ts=1WgD89TUJ3PAayU6&cacheid=AC116BC56285337578A018FF7510BE2A&mode=splus&rnd=IOb4A&base=ARB&n=257533#w7cE89TSgW9nLv7b1 (дата обращения 19.05.2022).

Постановление Высшего арбитражного суда от 28.05.2013 года № 17085/12 // КонсультантПлюс : справочная правовая система. – URL: http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&ts=1WgD89TUJ3PAayU6&cacheid=3974492982C6F885C7A96A45EF118BDC&mode=splus&rnd=IOb4A&base=ARB&n=359129#F4yE89TG1k9QFQ26 (дата обращения 19.05.2022).

Постановление Высшего арбитражного суда от 24.09.2013 года № 1160/13 // КонсультантПлюс : справочная правовая система. – URL: http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&ts=1WgD89TUJ3PAayU6&cacheid=D1D174B810055EA26CDDC737C518BE54&mode=splus&rnd=IOb4A&base=ARB&n=379743#pi1E89Tk1tIxofZA2 (дата обращения 19.05.2022).

применение они имеют, они могут быть признаны недвижимостью[25]. Из-за необходимости оценки, помимо прочего, можно говорить о том, что финансовые вложения, понесенные на создание объекта, образуют вспомогательный признак, на который можно ориентироваться на практике.

Кроме того, некоторые объекты, на первый взгляд неразрывно связанные с землей, не отвечают данному признаку. Такой вывод можно сделать, ориентируясь на соответствующую судебную практику. Так при решении вопроса о неразрывной связи с землей, в делах не связанных с признанием самовольных построек, суды оценивают не только реальную связь между объектами, но документы закрепляющие эту связь в правовом поле[26].

Также в практике отмечается, что недвижимость имеет помимо физической, реальной связи и юридическую связь с землей, при отсутствии которой объект не может быть признан недвижимым имуществом[27]. Такая связь может быть отражена посредством государственного кадастрового учета, однако подобное положение также придется рассматривать в соотношении с дискуссией относительно роли и значимости государственной регистрации при признании объекта недвижимостью.

Это происходит из-за того, что критерий прочной связи прямо не урегулирован законодательно. Так же не говорится и о том, при каком методе перемещения должен учитываться ущерб.

Проследить регламентацию этого признака можно при изучении норм, определяющих некапитальные строения (сооружения). Анализ определения, закрепленного в п. 10.2 ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ)[28], позволяет сделать вывод о том, что капитальные строения, в противоположность некапитальным, имеют прочную связь с

---

[25] См подробнее: Гаврилов, Е. Указ. соч. С 30-32.
[26] См. Веровская, Т.А. Указ. соч. С. 106.
[27] Решение Арбитражного суда Красноярского края от 10 марта 2020 года № А33-24374/2019 // Картотека арбитражных дел : информационная система. – URL: https://kad.arbitr.ru/Card/a27137de-de84-4bec-bc8b-230351971c0d (дата обращения 31.03.2022).
[28]Российская Федерация. Законы. Градостроительный кодекс Российской Федерации: ГрК РФ : Федеральный закон № 190-ФЗ : [принят Государственной Думой от 22 декабря 2004 года : одобрен Советом Федерации 24 декабря 2004 года] // Российская газета. – № 290. – 2004. – 30 дек.

землей, и их демонтаж и переборка приведут к изменению, ухудшению основных характеристик. Данное определение все еще не обладает необходимой ясностью и четкостью, но дают возможность проводить классификацию для соответствующих экспертиз.

Но такие выводы должны быть прямо указаны в экспертном заключении, потому как в обратном случае – в случае отсутствия формального соответствия, объект может быть не признан недвижимостью[29]. Но в то же время необходимо помнить, что в число капитальных попадает ограниченное число от всех недвижимых вещей, такое положение затрудняет процесс проведения экспертизы, вынуждая анализировать полученные от экспертов данные с нескольких сторон.

Признак же несоразмерности причинения абстрактен, и для целей квалификации недвижимости практически малоприменим, поскольку зависит он от каждого конкретного объекта, от его фактического состояния и оценочной стоимости[30].

Таким образом, мы приходим к выводу, что указанные в законе признаки являются оценочными и не общеприменимыми, из-за чего особое значение приобретают те признаки, которые были дополнительно введены практикой из-за недостатка формальных признаков. Их применение не регламентировано законодательно, однако, необходимо для осуществления правосудия.

Как уже упоминалось ранее, суды проверяют факт возможности самостоятельного использования каждого объекта, и, если такое использование невозможно либо такой объект служит исключительно для обслуживания другого (основного) объекта, то его признают частью неделимого недвижимого комплекса[31].

---

[29]Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 16 мая 2016 года № АП-3990/2016-ГК // КонсультантПлюс : справочная правовая система. – URL: http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=RAPS017&n=148634#J4ZA35T2NrDZytyy (дата обращения 19.05.2021).
[30]Макаров, О.В. Указ. соч. С. 11.
[31] Веровская, Т.А. Указ. соч. С. 104

Кроме того, признак самостоятельного использования объекта проявляется в случаях рассмотрения требований о признании права на объект отсутствующим, и следовательно, и при рассмотрении вопроса о том, существует ли в действительности объект недвижимости.

Так, Арбитражный суд Красноярского края, рассматривая данный вопрос, указывал на то, что согласно правовой позиции, изложенной в Постановлении Президиума Высшего Арбитражного суда РФ от 20.10.2010 № 4372/10 по делу № А40-30545/09-157-220, а также из системного толкования положений законодательства следует, что в случае утраты недвижимостью свойств объекта гражданских прав, исключающей возможность его использования в соответствии с первоначальным назначением, запись о праве собственности на это имущество не может быть сохранена[32,33]. Таким образом, для того, чтобы объект мог существовать в статусе недвижимости, он должен иметь самостоятельное назначение и возможность независимого использования.

Не менее важный признак, широко применяемый на практике: законность создания и соответствие требованиям эксплуатации. Он также не нашёл формального закрепления, но исходя из смысла и содержания гражданского, градостроительного и жилищного кодексов, а также существующих в реальности процедур, необходимых для признания прав и регистрации имущества, можно сделать вывод о его существовании.

Судебная практика исходит из того, что «для признания имущества недвижимым необходимо представить доказательства возведения его в установленном законом и иными нормативными актами порядке на земельном участке, предоставленном для строительства объекта недвижимости, с получением разрешительной документации с соблюдением градостроительных

---

[32] Решение Арбитражного суда Красноярского края от 10 марта 2020 года № А33-24374/2019 // Картотека арбитражных дел : информационная система. – URL: https://kad.arbitr.ru/Card/a27137de-de84-4bec-bc8b-230351971c0d (дата обращения 31.03.2022).

[33] Постановление Президиума Высшего Арбитражного суда РФ от 20.10.2010 № 4372/10 ВАС РФ 30.11.2010. по делу № А40-30545/09-157-220 // Российская газета – Федеральный выпуск. – 2015. – № 140 (6711).

норм и правил»[34]. В случаях нарушения при создании объекта, установленного порядка, гражданское законодательство предусматривает возможность узаконения такого объекта: самовольной постройки, но только при подтверждении того факта, что она отвечает требованиям безопасности и не нарушает прав иных лиц[35].

Государственную регистрацию, необходимую согласно ст. 131 ГК РФ, можно выделить в самостоятельный признак, однако он так же не будет иметь абсолютного значения. Поскольку Верховный суд в п. 38 Постановления О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса N 25 указал на то, что не включение объекта в единый реестр не препятствует признанию его недвижимостью[36].

С данной позицией соглашаются не все ученые-теоретики. Систематизируя основные подходы к значению регистрации выделяют несколько основных течений[37]:

1) Принцип внесения

Сторонники данного подхода связывают момент возникновения права собственности на недвижимый объект и переход таких прав с внесением соответствующих записей в реестр. Так, государственная регистрация воспринимается в качества обязательного условия для возникновения и существования недвижимости в правовом поле. Данный подход разделяется на две группы, которые придают регистрации различную значимость при переходе прав. Сторонники одной группы считают регистрацию достаточным

---

[34]О передаче жалобы в Судебную коллегию Верховного Суда Российской Федерации: Определение Верховного Суда РФ от 18 ноября 2015 г. № 304-ЭС15-11476 по делу А27-18141/2014 48 // База «Гарант» : справочная правовая система. – URL: https://base.garant.ru/71255338/ (дата обращения 28.04.22).

[35] Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс Российской Федерации : ГК РФ : Федеральный закон № 51-ФЗ : [принят Государственной Думой 21 октября 1994 года] // Собрание законодательства РФ. – № 32. – 1994. – 5 дек. – ст. 3301.

[36]О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации: Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25 // Российская газета – Федеральный выпуск. – 2015. – № 140 (6711).

[37] Карапетов, А.Г. Принцип внесения, автономия воли и противопоставимость прав. Ищем выход : запись в блоге / А.Г. Карапетов // Zakon.ru [сайт] – 2015. – 11 авг. – URL: https://zakon.ru/blog/2015/01/22/ (дата обращения 06.02.2022)

основанием для перехода права, другие же полагают, что для перехода права необходим также соответствующий договор.

2) Принцип противопоставимости

Сторонники этого принципа рассматривают регистрацию прежде всего как способ закрепления и донесения до заинтересованных лиц достоверных данных о недвижимых вещах. Так, внимание уделяется тому факту, что регистрации подлежат именно права и их изменения, а не сами материальные объекты[38]. Момент возникновения прав на недвижимость в этом подходе связывается с волеизъявлениями самих лиц, совершающих сделки относительно такого имущества, однако до момента регистрации (до закрепления этой воли в соответствующей форме) новые собственники не могут противопоставить свое право третьим лицам. Этот подход так же имеет две подгруппы, различно оценивающие какую именно презумпцию образуют внесенные сведения: опровержимую или не опровержимую. Деление происходит из-за разницы взглядов на возможность третьих лиц доказать, что они являются добросовестными, так сторонники первой группы считают, что третьи лица могут добросовестно не знать какие-то сведения, а сторонники второй говорят о том, что все лица должны считаться знающими о внесенных в реестр обстоятельствах.

Более обоснованной видится первая позиция, поскольку принцип внесения не исключает возможности использования реестра как информационного ресурса.

Кроме того, стоит отметить, что сторонники принципа внесения акцентируют внимание на том, что только после соответствующей регистрации (за исключением определенных в законе случаев) действия с недвижимостью будут происходить в правовом поле, а нежелание граждан регистрировать тот или иной объект чаще всего бывает связанно с попытками обойти действующее

---

[38] Богданова, И.С. Осуществление государством права собственности на недвижимое имущество, составляющее его казну (на примере зданий и сооружений) : [монография] / И.С. Богданова ; М.: ИД Юриспруденция, 2012. – 278 с. — ISBN 978-5-9516-0578-8.

законодательство [39]. Поэтому, в некоторых случаях, чтобы признать, что регистрацию необходимо совершить необходимо применение других признаков недвижимости. Так можно сказать, что государственная регистрация может использоваться как маркер, указывающий на действующий правовой режим того или иного объекта, но ее отсутствие не повлияет на использование остальных признаков, в случаях когда необходимо устранить несоответствие сведений из реестра и объективной реальности.

Подобный вывод помогает согласовать теоретические представления о том, какое место занимает регистрационная запись, с практической реализацией. Согласно уже упомянутому ранее положению из ПП ВС № 25, государственная регистрация имеет значение в качестве доказательства того факта, что недвижимый объект существует в юридическом поле. Что дает сторонам возможность не доказывать отдельно это обстоятельство, но если исключить возможность применять признаки, отнесенные к реально существующему объекту, может возникнуть ситуация, когда юридическая реальность будет оторвана от действительной, а, следовательно, невозможной станет защита прав и интересов, которые, очевидно, появляются вследствие изменений реального мира.

В силу положений Гражданского процессуального кодекса, а также Арбитражного процессуального кодекса суды оценивают доказательства в их совокупности, чтобы установить взаимную связь и достаточность[40],[41]. И при

---

[39] См. подробнее: Бевзенко, Р.С. Принципы государственной регистрации прав на недвижимое имущество: опыт построения системы / Р.С. Бевзенко // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. – 2006. – № 12. – С. 70-87.

[40] Российская Федерация. Законы. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации : ГПК РФ : Федеральный закон № 138-ФЗ : [принят Государственной Думой 23 октября 2002 года : одобрен Советом Федерации 30 октября 2002 года] // Собрание законодательства РФ. – № 46. – 2002. – 18 нояб. – ст. 4532.

[41] Российская Федерация. Законы. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации : АПК РФ : Федеральный закон № 95-ФЗ : [принят Государственной Думой 14 июня 2002 года : одобрен Советом Федерации 10 июня 2002 года] // Российская газета. – № 137. – 2002. – 27 июля.

несоответствии данных, закрепленных в реестре, с иными доказательствами такая запись может быть оспорена и изменена[42].

Кроме того, встает вопрос о применимости этого признака к некоторым объектам, хотя формально и отвечающим всем признакам недвижимости, однако не нуждающимся в государственной регистрации. Например, такие объекты, как ракетные шахты и хранилища ядерных отходов, исходя из самих целей и особенностей их создания и применения, не могут быть зарегистрированы в общем порядке, а их учет ведется в совершенно отдельном особом порядке[43].

Также, дополняя систему признаков объектов недвижимости, стоит обратить внимание на то, что в качестве вспомогательных признаков рассматривают и некоторые свойства, в частности: показатели прочности, незаменимости, долговечности, стационарности, фундаментальности, неделимости[44].

Еще одним вопросом в формировании общей системы признаков, можно назвать признаки применимые к объектам недвижимости в силу указания закона. К таким объектам применяются специальные группы признаков, чаше всего говорящие о техническом соответствии заданным характеристикам. Чаще всего при рассмотрении этой категории речь идет о воздушных и речных, морских судах.

Однако, интерес представляют и случаи, когда для постановки на учет здания или земельного участка применяются специальные нормы, дающие дополнительные признаки необходимые для применения. Это происходит из-за того, что в некоторых случаях вещь или их совокупность могут относиться к недвижимости на основании своего исторического, археологического,

---

[42] Российская Федерация. Законы. "О государственной регистрации недвижимости" : Федеральный закон № 218-ФЗ : [принят Государственной Думой 3 июля 2015 года : одобрен Советом Федерации 8 июля 2015 года] // Российская газета. – № 156. – 2015. – 17 июля.

[43] См подробнее: Бевзенко, Р.С. Что такое реки, публичные дороги, мосты, Московский Кремль, подземные пусковые шахты баллистических ракет и проч. с точки зрения гражданского права? : запись в блоге / Р.С. Бевзенко // Zakon.ru [сайт] – 2015. – 11 авг. – URL: https://zakon.ru/blog/2015/08/11/ (дата обращения 24.10.2021)

[44] Решение Арбитражного суда Красноярского края от 25 апреля 2019 года № А33-9316/2018 // Картотека арбитражных дел : информационная система. – URL: https://kad.arbitr.ru/Card/a2ee3ace-503f-4cb9-8a8c-2c1fc31c0109 (дата обращения 31.03.2022).

культурного или религиозного значения. Это связано с тем, что в силу закона объекты культурного значения относятся к недвижимому имуществу. В таких случаях, для принятия решения необходимо рассмотреть всю совокупность специфических признаков[45].

Таким образом, система признаков недвижимости довольно подвижна и во многом построена на условностях, но такой подход может быть оправдан многообразием объектов, отнесенных к данной категории.

Также для проведения дальнейшего анализа и сравнения в рамках данной темы необходимо рассмотреть и отдельные виды недвижимости, и те определения, которые их закрепляют. Это позволит понять, какие еще признаки необходимо учитывать.

Для их классификации предлагается использовать типы подразделов в ЕГРН [46], но для целей данной работы представляется необходимым обратить внимание лишь на некоторые отдельные виды.

Понятия «здания» и «сооружения» определены в «Техническом регламенте о безопасности зданий и сооружений». Так, в соответствии с п. 6 ч. 2 ст. 2 указанного регламента, к зданиям отнесены строительные системы, включающие в себя помещения, соответствующие инженерно-технические системы, и системы, предназначенные для проживания, а также деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных[47].

Сущность сооружения описана в п. 23 той же статьи, и отличается лишь своим назначением. Предназначены они для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов. Также здания представляют собой более

---

[45] Российская Федерация. Законы. "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" : Федеральный закон № 73-ФЗ : [принят Государственной Думой 24 мая 2002 года : одобрен Советом Федерации 14 июня 2002 года] // Российская газета. – № 116-117. – 2002. – 29 июня.
[46] Рягузова, С.Е., Пархоменко, И.В. Указ. соч. С. 21.
[47]Российская Федерация. Законы. Технический регламент о безопасности зданий и сооружений: : Федеральный закон № 384-ФЗ : [принят Государственной Думой 23 декабря 2009 года : одобрен Советом Федерации 25 декабря 2009 года] // Российская газета. – № 255. – 2009. – 31 дек.

целостный и однородный объект, в то время как сооружения могут состоять из разнородных элементов, объединённых для реализации единой цели.

Кроме того, законодатель называет такой вид недвижимости, как «помещение». Определение данного понятия в ГК РФ отсутствует. Технический регламент же называет помещениями части зданий и сооружений, имеющие определенное назначение и ограниченные строительными конструкциями.

Выделяют так же и иные части, способные стать помещениями: квартиры и части квартиры.

В статье 130 ГК РФ в качестве самостоятельных объектов гражданских прав выделяются такие виды недвижимого имущества, как жилые и нежилые помещения.

Понятие жилого помещения закреплено в ч. 2 ст. 15 ЖК РФ[48]. Из данного и связанных с ним определений можно выделить следующие признаки, необходимые для отнесений к данной категории:

1. предназначенное для постоянного или временного проживания людей;
2. включает в себя все помещения здания, так и находящиеся в нем части;
3. отвечает требованиям законодательства;
4. изолированность пространства (один вход);
5. включено в жилищный фонд (данный признак прямо не указан, и по сути является следствием из соблюдения всех выше обозначенных, однако имеет большое значение на практике, поэтому представляется необходимым выделить его).

Легальное определение понятие нежилого помещения отсутствует, поэтому можно говорить о том, что к ним относятся все помещения, которые невозможно отнести к жилым.

---

[48]Российская Федерация. Законы. Жилищный кодекс Российской Федерации : ЖК РФ : Федеральный закон № 188-ФЗ : [принят Государственной Думой 22 декабря 2004 года : одобрен Советом Федерации 24 декабря 2004 года] // Собрание законодательства РФ. – № 1 (часть 1). – 2005. – 3 янв. – ст. 14.

Интерес также вызывает такая категория недвижимых объектов, как единый недвижимый комплекс (далее – ЕНК) и отдельный вид ЕНК, отделенный по своему коммерческому назначению, - предприятие.

Согласно статье 133.1 ГК РФ в качестве ЕНК выступает совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, которые либо расположены на одном земельном участке, либо неразрывно связаны физически или технологически, право же регистрируется на совокупность таких объектов, как на одну вещь. Однако в силу прямого указания, названной ранее статьи, такое объединение объектов нельзя назвать недвижимостью без соответствующей регистрации. При этом, согласно пункту 39 ПП ВС РФ № 25, такой объект может быть образован из множеств как недвижимых, так и движимых по своей природе, так же не исключается возможность их нахождения на различных территориях.

Согласно ст. 132 ГК РФ предприятием как объектом прав признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности, такой объект может включать в себя все виды имущества, необходимые для его деятельности, так это могут быть: земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (коммерческое обозначение, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором.

Необходимость создания такой правовой категории, как предприятие, по нашему мнению, можно связать, прежде всего, с значением объектов, образующих его для оборота, поскольку образуя определенную систему они увеличивают свою значимость, и соответствующая регистрация их как предприятия должна помочь контролировать их превращения в гражданском обороте.

Однако, встает вопрос: возможно ли создание предприятия состоящего исключительно из движимых вещей?

Называя необходимые параметры для признания тех или иных вещей ЕНК, говорят о обязательном наличии связи (физической, технологической (функциональной) и юридической связи), направленной на совместное использование всех элементов [49]. Примерами ЕНК называют: комплексы автомобильных дорог, железнодорожный технологический комплекс, технологический комплекс воздушного и водного транспорта, технологический комплекс наземного и подземного электрического транспорта, куст скважин в газовом промысле вместе с их обвязкой, внутрипромысловыми трубопроводами и газосборными пунктами, автозаправочные станции, газопроводы, железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы[50].

Изучив данные примеры и не найдя формальных препятствий, мы приходим к выводу, что ЕНК, так же как и предприятия могут существовать и быть зарегистрированы как недвижимость, при этом состоя лишь из движимых вещей. Так, например, в состав предприятия могут не входить земельные участки и здания на праве собственности, однако может быть включено право аренды. Следовательно, к части ЕНК невозможно применение признаков, описанных выше, и их следует рассматривать исключительно как объекты, получающие статус недвижимости в силу прямого указания закона.

Таким образом, можно говорить о неоднозначности понятия недвижимости даже в рамках гражданского права. Однако множество дискуссий и различных подходов к определению недвижимости не препятствует активному использованию данного термина в науке и отраслях права.

Опираясь на самые общие признаки, можно говорить о том, что недвижимость в российском праве – это вещи, имеющие либо особую природу или свойства, либо прямо отнесенные к этой категории законом, на которые могут быть распространены имущественные права и установлен специальный правовой режим.

---

[49] Ягунова, Е.Е. К вопросу о структуре единого недвижимого комплекса / Е.Е. Ягунова // Вестник пермского университета. Юридические науки. – 2014. – № 3(25). – С. 146.
[50] Там же. – С. 144.

Подводя итог, можно выделить следующие признаки, применимые к большинству групп недвижимых вещей и выделяемые в законе, на практике и в литературе:

1. наличие прочной связи с землей, то есть невозможность перемещения объекта без причинения значительного ущерба

Данный признак может распадаться на отдельные элементы, через которые возможно проведение соответствующих технических экспертиз, например:

- наличие фундамента при возможности самостоятельного использования объекта,
- присутствие таких качеств, как: показатели прочности, незаменимости, долговечности, стационарности, фундаментальности, неделимости,
- стоимостная оценка имущества значительно уменьшится либо такое имущество будет уничтожено при перемещении;

2. законность создания и соответствие требованиям эксплуатации (для отдельных видов недвижимого имущества соответствие другим специальным требованиям);

3. соответствующая государственная регистрация объекта.

2 Категория «недвижимости» в публичном праве России

2.1 Недвижимость в нормах уголовного права

Как уже говорилось ранее, категория недвижимости имеет тесную связь со многими отраслями права. Исключением не становится и уголовное право. Так, отдельные статьи особенной части уголовного кодекса упоминают различные виды недвижимого имущества. Примером может послужить упоминание в ст. 170.2 и 254 УК РФ[51] земельных участков и зданий в ст. 214 УК РФ. Однако, в этих статьях для определения недвижимости возможно использование определений и институтов, принятых в других отраслях.

Конечно, на большинство составов преступлений приходятся преступления, связанные с имуществом или правами на него. Неудивительно, что и недвижимость фигурирует во многих статьях уголовного кодекса. Логично предположить, что законодатель прямо отсылает нас к понятиям и категориям, принятым в гражданском праве.

Для того чтобы убедится в этом, предлагается рассмотреть, как изменяется отношение к таким отдельным видам недвижимости, как помещение и жилое помещение в составах, связанных с мошенничеством, и незаконным проникновением в жилище или иные помещения.

Согласно ч. 1 ст. 159 УК РФ, мошенничеством признается хищение чужого имущества или приобретение прав на него путем обмана или злоупотребления доверием.

Разъясняя положения связанные с преступлением, совершенном в форме, включающей приобретения права на чужое имущество[52], Верховный Суд в пунктах 6 и 7 Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 30 ноября 2017 г. № 48 «О судебной практике по делам о мошенничестве, присвоении и

---

[51]Российская Федерация. Законы. Уголовный кодекс Российской Федерации : УК РФ : Федеральный закон № 63-ФЗ : [принят Государственной Думой 24 мая 1996 : одобрен Советом Федерации 5 июня 1996 года] // Собрание законодательства РФ. – № 25. – 1996. – 17 июня. – ст. 2954.

[52]О судебной практике по делам о мошенничестве, присвоении и растрате: Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 30 ноября 2017 г. № 48 // КонсультантПлюс : справочная правовая система. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_283918/ (дата обращения 28.04.22).

растрате» приходит к выводу, что решающую роль, определяющую момент окончания посягательства, в данном преступлении имеет юридически обоснованная возможность лица распоряжаться похищенным имуществом как собственным.

Так, для недвижимости в данном случае этот момент связан с проведенной согласно требованиям закона государственной регистрации.

Кроме того, ч. 4 ст. 159 УК РФ выделяет такое последствие, как лишение гражданина права на жилое помещение.

Особое выделение такого последствия связано прежде всего с закрепленным в ст.40 Конституции РФ[53] права на жилище.

Однако, пункт 9 указанного выше ПП ВС № 48 прямо указывает, что решающее значение в рамках данной статьи имеет не функциональное использование определенного помещения, а именно его юридический статус.

Несоответствие данного помещения санитарным, техническим, и иным нормам, или непригодность его для проживания, в силу прямого указания ПП ВС в рамках данной статьи значения не имеют. Несмотря на то, что в соответствии с жилищным кодексом соблюдение таких требований необходимо для признания помещения жилым.

Здесь на первый план выступает формальный статус данного помещения, который действовал в момент преступного посягательства. Поэтому вопрос о применении данной статья к помещениям, не отнесенным к жилищному фонду, но используемым в таком качестве или объектам не являющимися зарегистрированными объектами недвижимости, решается однозначно.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что особая опасность мошенничества с недвижимыми вещами заключается в склонении лица к

---

[53] Российская Федерация. Законы. Конституция Российской Федерации : К РФ : текст с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020 : [принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 года] // pravo.gov.ru : официальный сайт правовой информации. – 2020. – 4 июля. – URL: http://pravo.gov.ru (дата обращения 07.02.2022).

проведению процедуры перехода права собственности против его интересов, хотя само это лицо не осознает противоправный характер действий.[54]

Здесь прослеживаются два особо опасных для общества обстоятельства. Первое заключается в том, что лицо, подвергшееся преступному посягательству, не сразу понимает, что его права нарушены и как следствие, происходит отсрочка с их восстановлением. Второе же связано с особыми навыками и квалификацией лица, совершающего посягательство: мошеннические схемы по своей природе не являются спонтанными преступлениями, лицо проходит через длительный этап подготовки и планирования данного преступления. Данный вид деятельности часто становится превалирующим, меняющим образ мышления и систему ценностей, а значит исправление такого субъекта оказывается затруднительным.

Но необходимо отметить, что отнесение к разряду недвижимости подлежащей государственной регистрации воздушных или водных судов может привести к несостоятельности данной нормы, которая связывает окончание преступного посягательства с переходом права. Ведь некоторые недвижимые в соответствии с законом вещи по своей природе, однако являющиеся движимыми, могут быть похищенными обманным путем и без документарного перехода права. Так например, встает вопрос о окончании похищения самолета, являющегося формально объектом недвижимости, управляющим им пилотом[55].

Данные действия подпадают под определения хищения в пользу других лиц, что исключает возможность квалификации угона по ст. 211 УК РФ, поскольку под угоном транспортного средства (в соответствии со ст. 166 УК РФ) понимается неправомерное завладение транспортным средством без цели хищения.

Кроме того, основываясь на современном развитии технологий, можно предположить хищение и более традиционного недвижимого имущества. Так

---

[54]Кадников, Н.Г., Белов, Е.В., Кадников, Б.Н. К вопросу о признаках мошенничества, повлекшего лишение гражданина права на жилое помещение / Н.Г. Кадников, Е.В. Белов, Б.Н. Кадников // Вестник Московского университета МВД России. – 2016. – № 7. – С. 91.

[55]Акопов, С.М. Проблемы систематизации признаков предмета мошенничества в уголовном праве России / С.М. Акопов // Гуманитарные, социально-экономические и общественные науки. – 2021. – № 2. – С. 83.

возможно перемещение некоторых зданий (с определенного типа фундаментом), без нанесения ему непоправимого ущерба и с сохранением полезных свойств, в частности таким объектом может стать частный жилой дом. Поэтому возможно предположить ситуацию, когда объектом хищения становится жилой дом, без перехода соответствующих прав, путем фактического перемещения его в пространстве.

Таким образом мысленно допустимая ситуация с хищением недвижимого имущества, путем перемещения в пространстве, не подпадает под статьи о хищении недвижимости.

Так, можно говорить о том, что категория недвижимости относительно статей о хищении и мошенничестве используется в соответствии с гражданским кодексом, однако для установления квалифицирующего признака преступления категория недвижимости может использоваться не в самостоятельном значении, а в совокупности с другими нормами, тесно связанными с ней.

Иную ситуацию можно увидеть в примечании к ст. 139 УК РФ, которое дает нам такое понятие как жилище, определяя его как: «индивидуальный жилой дом с входящими в него жилыми и нежилыми помещениями, жилое помещение независимо от формы собственности, входящее в жилищный фонд и пригодное для постоянного или временного проживания, а равно иное помещение или строение, не входящие в жилищный фонд, но предназначенные для временного проживания».

Данная норма направлена прежде всего на защиту права, провозглашенного ст. 25 Конституции РФ [56], согласно которой «Жилище неприкосновенно. Никто не вправе проникать в жилище против воли проживающих в нем лиц иначе как в случаях, установленных федеральным законом, или на основании судебного решения».

---

[56] Российская Федерация. Законы. Конституция Российской Федерации : К РФ : текст с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020 : [принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 года] // pravo.gov.ru : официальный сайт правовой информации. – 2020. – 4 июля. – URL: http://pravo.gov.ru (дата обращения 07.02.2022).

Стоит заметить, что незаконное проникновение может быть совершено и в результате деятельности организаций и государства[57], однако ответственность за такие деяния будет не уголовной.

Однако, реально существующая ситуация такова, что некоторые граждане проживают в объектах, не отвечающих требованиям, предъявляемым законом к жилым помещениям, а в некоторых случаях и вовсе не являющихся объектом недвижимости. В таких случаях в защите нуждается именно то место, которое лицо считает своим жильем.

Отношения по поводу их использования для проживания, по оценке проф. Гонгало[58], жилищным законодательством не регулируются, однако в соответствующих случаях к ним применяются нормы гражданского законодательства о договоре имущественного найма (аренды).

Конституция не дает определения жилища, поэтому руководствуясь понятием, данным в примечании к ст. 139 УК РФ, можно выделить следующие признаки жилища:

1. строение или сооружение, предназначенное для постоянного или временного проживания людей;
2. может занимать как все помещения здания, так и находится в его части
3. может использоваться лицом на любом законном основании
4. может включать в себя и не жилые помещения.

Такая конструкция как «жилище» действительно призвана описать все то многообразие мест, которые люди считают своим домом.

Так, сложившаяся судебная практика[59] не применяет нормы о проникновение в жилище в случаях, когда лицо, которое проникает в квартиру

---

[57]См. подробнее: Постановление ЕСПЧ Быков против России от 10 марта 2009 года №4378/02 // Подача жалоб в ЕСПЧ : roseurosud.org [сайт] – URL: https://roseurosud.org/r/st-6/st-6a-2/postanovlenie-espch-bykov-protiv-rossii (дата обращения 19.05.2021).

[58] Гонгало, Б.М. Указ. соч. С. 26.

[59]См. подробнее: Никонов, П.В., Хертуева, А. Обзор судебной практики по уголовным делам о кражах с незаконным проникновением в жилище, помещение либо иное хранилище / П.В. Никонов, А. Хертуева // Юридическая клиника юридического института ИГУ [сайт] – URL: http://clinic.lawinstitut.ru/ru/practice/11/21.html (дата обращения 07.05.2020).

или другое жилое помещение, знало, что оно не используется в качестве жилища. Таким образом, субъективной стороной этого лица должно охватываться посягательство именно на место проживания. Это позволяет назвать жилищем и каюты, и купе на транспортных средствах.

Однако, относительно помещений, включенных в государственный реестр, резюмируется то, что лицо посягает на неприкосновенность жилища, а иное подлежит доказыванию.

Так можно сказать, что категория «жилище» включает в себя более широкий круг объектов, позволяя ориентироваться на действительную природу вещей и явлений. Это позволяет включить не только сами жилые помещения, но и смежные с ними нежилые и движимые вещи, используемые в качестве жилья на время проведения каких-либо работ (вагончики, сборные домики[60]), которые были специально приспособлены, оборудованы и изолированы[61].

Это понятие, совместно с понятиями «помещение» и «хранилище», определенными в примечании 3 ст. 158 УК РФ и с учетом трактовки, данной в п. 18 ПП ВС от 27 декабря 2002 N 29 являются руководящими при квалификации соответствующих деяний[62].

Согласно примечанию 3 ст. 158 УК РФ: «под помещением понимаются строения и сооружения независимо от форм собственности, предназначенные для временного нахождения людей или размещения материальных ценностей в производственных или иных служебных целях», а под хранилищем «хозяйственные помещения, обособленные от жилых построек, участки территории, трубопроводы, иные сооружения независимо от форм

---

[60] См. подробнее: Постановление ЕСПЧ Быков против России от 10 марта 2009 года №4378/02 // Подача жалоб в ЕСПЧ : roseurosud.org [сайт] – URL: https://roseurosud.org/r/st-6/st-6a-2/postanovlenie-espch-bykov-protiv-rossii (дата обращения 19.05.2021).

[61] О некоторых вопросах судебной практики по делам о преступлениях против конституционных прав и свобод человека и гражданина (статьи 137, 138, 1381, 139, 1441, 145, 1451 Уголовного кодекса Российской Федерации): Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 25 декабря 2018 г. N 46 г. Москва // Российская газета – Федеральный выпуск. – 2019. – № 1 (7759).

[62] О судебной практике по делам о краже, грабеже и разбое (с изменениями и дополнениями): Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 27 декабря 2002 г. N 29 // КонсультантПлюс : справочная правовая система. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_40412/ (дата обращения 28.04.22).

собственности, которые предназначены для постоянного или временного хранения материальных ценностей».

Обозначенный круг довольно широк и охватывает как бытовые хозяйственные строения, так и производственные цеха, и торговые площади, а также помещения социального, культурного и иного назначения и сооружения, как статичные, так и способные к перемещению.

Так, суды при решении вопроса о том, было ли совершено проникновение в помещение, не рассматривают гражданско-правовые признаки недвижимости. Например, при отнесении к помещениям вагончиков в уголовном процессе, рассматривался только вопрос о их целевом назначении, выразившемся в оборудовании оборудованием под офисное помещение, и том, что лицо, совершившее преступление, знало об этом на момент совершения преступления[63].

Схожая ситуация складывается и в случае проникновения в сараи, которые относят к помещениям, на основании признака их изолированности от третьих лиц (опосредованности дверьми, установлении замков или задвижек, нахождении на изолированной территории).

Можно сказать, что уголовный кодекс расширяет категорию «помещение» по функциональному признаку. В настоящий момент данный вопрос не вызывает проблем на практике, однако, представляется, что более верным было бы ввести новый термин, способный охватить эту категорию либо же отнести нетипичные для недвижимости объекты под категорию хранилище.

Исходя из вышесказанного, можно сделать вывод о том, что используемые в уголовном праве гражданско-правовые категории, тесно связанные с понятием недвижимости, не подвергаются существенному преобразованию.

Однако термин «помещение» в уголовно-правовом понимании в части случаев отличается от помещения в гражданском праве, и представляет собой

---

[63] Приговор Нерехтского районного суда (Костромской области) № 1-197/2020 1-97/2020 от 12 октября 2020 г. по делу № 1-97/2020 // Судакт.ru [сайт] – URL: https://sudact.ru/regular/doc/3l8s7TOgqOgL/ (дата обращения 04.02.2022).

более широкую категорию вещей, выделенных по функциональному признаку. Такая ситуация приводит к тому, что данный термин, даже в рамках одного кодекса приобретает различное значение, что в свою очередь затрудняет понимание правовых норм. Такое положение приводит к мысли о необходимости обратиться к уже разработанной в гражданском праве конструкции. Для обозначения же иных правовых конструкций, применимых только в рамках отдельных статей уголовного кодекса необходимо ввести иной термин.

2.2 Недвижимость для целей налогообложения

Как уже говорилось ранее, недвижимость можно рассматривать не только как правовую, но и как экономическую категорию.

Чаще всего самые крупные сделки так или иначе связаны с вещами, которые в силу своей природы или закона, будут отнесены к недвижимости. Одним из вариантов инвестирования также называют покупку либо создание различных недвижимых объектов.

Поэтому неудивительно, что категория недвижимости рассматривается и применяется и в налоговом праве. Для налогового права, как для самостоятельной отрасли права, характерно наличие собственных специфических источников регулирования. Однако, специальные законы не раскрывают понятия недвижимости, отсылая в этой части к положениям гражданского права.

Особенно актуальным становится этот вопрос в контексте того эволюционного состояния, которое переживает в настоящий момент налоговое законодательство относительно объектов недвижимого имущества. Хотя налог на недвижимость известен многим правовым системам, в российском правопорядке он получил широкое распространение относительно недавно, и в

данный момент система его начисления и взимания имеет ряд слабых мест, решить которые возможно лишь при дальнейшем проведении реформ[64].

Кроме того, как отмечают исследователи[65], существенное влияние на функционирование налоговой системы оказывает состояние и достоверность Единого государственного реестра недвижимости. Поскольку для целей налогообложения необходимо, чтобы объекты не только были внесены в реестр, но и проведена их кадастровая оценка, от которой будет завесить размер взымаемого налога.

Реально существующей проблемой является и соотношение реальной и кадастровой стоимости объектов недвижимости[66]. Как видно из положений ст. 14 Федерального закона «О государственной кадастровой оценке»[67], оценка производится с рассмотрением ряда факторов, закрепленных в соответствующих методических указаниях, созданных для наиболее распространенных видов недвижимости. При оценке нетипичных же видов недвижимости регистраторы вынуждены ориентироваться на собственные представления о факторах, способных повлиять на стоимость имущество. Такое положение приводит к появлению судебных споров о оспаривании той базы, на которую будет начисляться налог[68].

Можно выделить две основные группы налогов, связанных с недвижимыми вещами: первую группу формируют налоги, выплачиваемые собственниками такого имущества в установленные периоды, вторую - уплачиваемые однократно, связанные с переходом права собственности.

Однако, отдельные статьи НК РФ чаще оперируют отдельными видами недвижимого имущества. Эту закономерность можно заметить на примере следующих статей:

---

[64] Подробнее: Арсланбекова, А.З., Мустафаева, Р.М. Проблемы введения налога на недвижимость в России / А.З Арсланбекова, Р.М. Мустафаева // Закон и право. – 2021. – №5 – С. 83-84.
[65] Там же.
[66] Подробнее: Жданова, Д.И., Шапкина, Е.В., Ким, Н.В. Влияние кадастровой стоимости объектов на банкротство предприятий / Д.И. Жданова, Е.В. Шапкина, Н.В. Ким // Символ науки. – 2021. – № 1. – С. 65.
[67] Российская Федерация. Законы. "О государственной кадастровой оценке" : Федеральный закон № 237-ФЗ : [принят Государственной Думой 22 июня 2016 года : одобрен Советом Федерации 29 июня 2016 года] // Собрание законодательства РФ. – № 27 (часть1). – 2016. – 4 июля. – ст. 4170.
[68] Подробнее: Жданова, Указ. соч. С. 63-64.

Одним из наиболее значимых налогов, как для физических так и для юридических лиц, является земельный налог, которому посвящена глава 31 НК РФ[69], а кроме того, принятыми в соответствии с ним актами муниципальных образований и городов федерального значения. Так, объектом по этому налогу являются лишь земельные участки, за исключением ряда случаев, перечисленных в НК РФ.

Большее число различных объектов недвижимости, на которые начисляется налог, перечислено в статьях с правом собственности на эти объекты. В России действует принцип единства финансового регулирования, одним из способов реализации которого является закрепление закрытого перечня налогов действующих на всей территории государства[70].

Налогу на имущество организаций посвящена ст. 378.2 НК РФ . Данная статья называет перечень видов имущества, которое признается объектом налогообложения в данном случае. Законодатель перечисляет и дает определения таким понятиям, как: административно-деловые центры и торговые центры (комплексы) и помещения в них, нежилые помещения с определённым видом использования, жилые помещение, объекты незавершенного строительства; но кроме этого в пункте 4 данной статьи названы и машино-места.

Как видно, предложенный список выглядит закрытым, и в большинстве случаев законодатель отсылает нас к уже рассмотренным понятиям «здание» и «сооружение». Используя их, однако, таким образом, что может сложится ложное впечатление, что в рамках статьи эти термины представляются синонимами, однако именно добавление в перечень сооружений позволяет распространять список на многие прямо не указанные объекты, в том числе и нетипичные объекты.

---

[69] Российская Федерация. Законы. Налоговый кодекс Российской Федерации : НК РФ : Федеральный закон № 146-ФЗ : [принят Государственной Думой 16 июля 1998 года : одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 года] // Собрание законодательства РФ. – № 31. – 1998. – 3 авг. – ст. 3824.

[70] Подробнее: Дмитриевская Д.С. Имущество физических лиц как объект налогообложения в Российской Федерации и Соединённых Штатах Америки / Д.С. Дмитриевская // Вопросы российской юстиции. – 2021. – № 15. – С. 893-906.

Похожая ситуация складывается и в отношении налога на имущество физических лиц. Этому налогу посвящена глава 32 НК РФ, но в рамках данного исследования интерес представляет ст. 401 НК РФ.

Так, согласно статье, объектами налогообложения по данному налогу являются: жилые дома, квартиры и их части, гаражи, машино-места, ЕНК, объекты незавершенного строительства, кроме того иные здания, сооружения и помещения.

Этот перечень также закрепляет виды недвижимого имущества, расширяя возможное применение за счет категории сооружения. Толкование термина, данного в соответствующем регламенте и уже рассматриваемого в данной работе, позволяет правоприменителям относить к сооружениям, кроме различных строительных объектов, позволяющих выделить какие-либо помещения или внутренние пространства, пригодные для нахождения или эксплуатации, и конструкции, а так же различные обеспечительные системы, как, например, трубо-, газо- и водопроводы, а кроме того и рельсы либо отдельные колонны.

Однако, решая вопрос о том, является ли объект недвижимой вещью, суды могут и не указывать на то, каким именно видом недвижимого имущества они признают конкретную вещь. Так, решая вопрос связанный с технологическим трубопроводом, суд указал лишь на то, что это недвижимый объект, подлежащий налогообложению. Однако, представляется что подобный объект терминологически возможно отнести только к сооружениям[71].

Также стоит заметить, что появление данных нетипичных объектов возможно лишь в исключительных случаях. Так, согласно разъяснениям Верховного суда РФ со ссылкой на обновляемые Общероссийские классификаторы основных фондов, такие как: ОК 013-2014 (СНС 2008), введенных в действие приказом Росстандарта от 12.12.2014 № 2018-ст, оборудование формирует самостоятельную группу объектов, и лишь в

[71] Постановление Арбитражного суда Московского округа (ФАС МО) от 10 февраля 2017 г. по делу № А40-98958/2016 // Судакт.ru [сайт] – URL: https://sudact.ru/arbitral/doc/30dQPYpCfimu/ (дата обращения 05.02.2022).

исключительных случаях такие объекты становятся неотъемлемой частью здания, также по общему правилу оборудование, необходимое для производственных процессов, не отвечает понятию «сооружение», а классифицируется как устройства и машины[72].

Кроме того, рассматриваемые ранее статьи перечисляют среди прочего и категорию «строение». Это представляется излишним, поскольку в законодательстве данный термин отсутствует, а в доктрине используется как обобщающий для ряда других, уже перечисленных в статьях[73].

Встает вопрос и о том, возможно ли, используя эти термины, расширить указанный в статье перечень так, чтобы он охватывал все объекты, являющиеся недвижимостью в соответствии с современным законодательством. Ведь перечисленные термины относятся к объектам антропогенного характера, а значит, можно говорить, что для целей налогообложения прежде всего значение имеют те объекты, которые были созданы человеком, для решения конкретных хозяйственных целей. Исключением выступают лишь земельные участки. Однако, принимая во внимание положения о объектах культурного значения[74], можно увидеть, что потенциал к становлению недвижимостью имеют и различные природные объекты, которые человек наделяет определенными свойствами, религиозного, исторического, или культурного характера. Такие объекты, пусть и не созданные человеком, получают особый статус, позволяющий сохранять их для будущих поколений, а также избежать безответственного к ним отношения.

---

[72] Определение ВС РФ от 12.07.2019 № 307-ЭС19-5241 по делу № А05-879/2018 // Картотека арбитражных дел : информационная система. – URL: https://kad.arbitr.ru/Card/63d7a906-d1bc-4441-aec1-3eb9b2240939 (дата обращения 05.02.2022).

[73] Чиконова, Л.В. Доктринальные подходы к определению понятия «строение» / Л. В. Чиконова // Вопросы российского и международного права. – 2018. – № 8. – С. 107–114.

[74] Российская Федерация. Законы. "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" : Федеральный закон № 73-ФЗ : [принят Государственной Думой 24 мая 2002 года : одобрен Советом Федерации 14 июня 2002 года] // Российская газета. – № 116-117. – 2002. – 29 июня.

Также, после принятия Федерального закона от 29 ноября 2014 года № 382-ФЗ[75], внесшего изменения в ст. 217 НК РФ, налогообложению подлежат доходы, полученные от совершения сделок, связанных с отчуждением недвижимости, причем начислен он может быть как на возмездные, так и на безвозмездные сделки.

Эта статья также использует понятия, означающие отдельные виды недвижимости, однако в данном случае они помогают определить случаи, в которых будут действовать льготы для налогоплательщиков, а основное правило формируется через понятие «недвижимости». Эта особенность позволяет однозначно определить, что этот налог применяется и в отношении не типичных видов имущества.

Так на практике существуют случаи, когда налоговая инспекция отказывает в применении льгот, выделяя из единого недвижимого комплекса в самостоятельные объекты налогообложения отдельные производственные системы и оборудование (такое как: дизельные генераторы, аварийные баки с водой, тепло генераторы и палубные краны) и ошибочно не распространяя на них льготный режим - такие решения о доначислении приходиться разрешать в судебном порядке[76,77].

Рассматривая данные статьи без привлечения разъяснений ФНС и практики по данному вопросу, может сложиться впечатление, что статьи НК РФ каждый раз различно определяют облагаемые налогом объекты недвижимости. Однако, практика исходит из того, что налогом облагается

---

[75] Российская Федерация. Законы. "О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации" : Федеральный закон № 382-ФЗ : [принят Государственной Думой 21 ноября 2014 года : одобрен Советом Федерации 26 ноября 2014 года] // Российская газета. – № 275. – 2021. – 3 дек.

[76] Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского Округа от 04.04.2019 года по делу № А29-44430/2018 // КонсультантПлюс : справочная правовая система. – URL: http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=AVV;n=88228#CIuUy4T69LZEXl7A (дата обращения 04.02.2022).

[77] Постановление Арбитражного суда Северо-Западного Округа от 27.11.2017 года по делу № А42-539/2017 // Судакт.ru [сайт] – URL: https://sudact.ru/arbitral/doc/UVA5I3YJVHVx/ (дата обращения 04.02.2022).

любое недвижимое имущество, названное таким в соответствии со статьями Гражданского Кодекса[78].

Кроме того, согласно положениям ст. 23 НК РФ, налогоплательщики в лице как физических, так и юридических лиц, обязаны сообщать в налоговый орган о наличии у них объектов недвижимого имущества, признаваемого объектом налогообложения, а также о случаях не получения уведомлений о оплате или не оплате налогов.

Данное положение имеет спорное значение, потому как сооружения часто признаются недвижимостью лишь после вынесения соответствующего судебного решения.

Также проблемным для граждан и организаций становится вопрос о прекращении записи на движимую, согласно всем признакам вещь, сведения о которой однако уже содержатся в ЕГРН.

Минэкономразвития, затрагивая данный вопрос в своих письмах, говорит о том, что[79]:

- Федеральным законом от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности" не предусмотрены полномочия кадастрового инженера по отнесению тех или иных объектов к движимым или недвижимым вещам;

- снятие объектов недвижимости с государственного кадастрового учета осуществляется исключительно в случае прекращения их существования;

- законодательство не содержит положений, определяющих порядок исключения из ЕГРН сведений об объектах, которые были внесены в него ошибочно;

- снятие с государственного кадастрового учета может быть осуществлено на основании вступившего в силу судебного акта, содержащего соответствующее предписание органу регистрации прав.

---

[78] Подробнее: Письмо ФНС России "О критериях разграничения видов имущества (движимое или недвижимое) в целях применения главы 30 Налогового кодекса Российской Федерации" : письмо от 01.10.2018 № БС-4-21/19038@. // КонсультантПлюс : справочная правовая система. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_307954/ (дата обращения 07.02.2022).

[79] Подробнее: Письмо Минэкономразвития России "О рассмотрении обращения от 7 февраля 2019 г. N 25/09-121" : письмо от 21.03.2019 N Д23и-8958 // База «Гарант» : справочная правовая система. – URL: https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/73698421/ (дата обращения 01.04.2022).

Кроме того, этой проблеме посвящен пункт 52 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав", согласно которому зарегистрированное право может быть оспорено только в судебном порядке, а основанием для внесение новой записи ЕГРП является вынесенное решение[80]. Для защиты своих интересов лицо может предъявить иск о признании права отсутствующим.

Исследуя эту позицию можно прийти к выводу, что в настоящий момент процедура устранения подобной ситуации, когда движимая вещь облагается налогом, по правилам действительным для недвижимости, представляется длительной и трудозатратой. Представляется, что такое положение продолжает существовать потому, что отсутствуют ясные признаки, позволяющие верно определить тот юридический статус, которым должна обладать вещь, а значит и решить данный вопрос во внесудебном порядке.

Как можно говорить на примере рассмотренных в ходе работы положений: для целей налогообложения основное значение имеют те сведения, которые были внесены в ЕГРН, однако реальность такова, что налоговым органам приходится поднимать вопрос и о признании отдельных объектов недвижимостью с целью предотвращения обхода закона и не уплаты соответствующих налогов[81]. В этих случаях для признания той или иной вещи недвижимостью налоговые органы и суды вынуждены обращаться ко всему многообразию признаков недвижимости, сформированных практикой и доктриной.

Ранее уже говорилось о том, что понятие недвижимости данное в Гражданском кодексе, нечетко определяет необходимые признаки, давая

---

[80] О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав: Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. N 10/22 г. Москва // Российская газета – Федеральный выпуск. – 2010. – № 109 (5188).

[81] Письмо ФНС России "О предоставлении информации по запросу" : письмо от 20.04.2020 № БС-4-21/6581@. // КонсультантПлюс : справочная правовая система. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_351665/ (дата обращения 18.12.2021).

возможность для расширительного толкования недвижимости. Исследователи отмечают[82], что такое понятие дает основание не только для доктринальных споров, но и порождает множество судебных разбирательств, решения по которым зависят от фактических обстоятельств каждой конкретной ситуации.

Так, рассматривая спор о отнесении высокостеллажных конструкций к недвижимости, суд пришел к выводу о том, что данная конструкция не является недвижимостью. Были проанализированы не только самостоятельное назначение спорного объекта, но и возможности его функционального использования, а также конструктивные особенности, выраженные в связи с фундаментом и несущими конструкциями основного здания, для чего были проведены соответствующие технические экспертизы[83].

Обладающими признаками недвижимости могут признать и единую сложную вещь, такую как трансформаторная подстанция. В данном случае, рассматривая дело, суд учел ряд признаков. Имели значение прочная связь с землей, выразившая в наличии фундамента и подземных коммуникаций, связывающих объект с землей, а также значительная стоимость объекта, высчитанная по стоимости работ по созданию проекта, возведения и подключения[84].

Предложенные примеры являются лишь малой частью обширной практики, что подтверждает существование проблемного момента в определении недвижимого имущества, подходящего под цели налогообложения. С одной стороны, не все вещи, обладающие частью признаков недвижимости, такими как: наличие прочной связи с землей, невозможностью перемещения, без причинения ущерба, значительной

---

[82] Подробнее: Гришаев, С.П., Правовой режим недвижимого имущества: [Электронный ресурс] / С.П. Гришаев // КонсультантПлюс : справочная правовая система. – URL: http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=CMB&n=15615#uGmIy4TbTDPDQwwT (дата обращения 18.12.2021).

[83] Постановление Арбитражного суда Московского Округа от 14.07.2016 года по делу № А41-19566/2015 // Картотека арбитражных дел : информационная система. – URL: https://kad.arbitr.ru/Card/32fb7604-793d-4080-9c63-5cf1cd699a28 (дата обращения 18.12.2021).

[84] Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 18.05.2018 года по делу № А05-1595/2017 // Картотека арбитражных дел : информационная система. – URL: https://kad.arbitr.ru/Card/559d76ec-8e3d-42bd-87d7-0824cc5bb493 (дата обращения 18.12.2021).

экономической значимостью, ей являются, с другой же - отсутствие соответствующей регистрации на объекты, как правило, большого экономического значения, дает основание полагать о злоупотреблении правом со стороны налогоплательщиков.

Но такое действительное положение вещей заставляет задуматься о теоретической обоснованности таких решений, поскольку формально отвечают признакам недвижимости и признаются ей многие нетипичные объекты, для которых статус недвижимости не является необходимым[85]. Более верной представляется ситуация, когда различные стеллажи, трубы, и прочее оборудование, будет рассматриваться как принадлежность к уже существующей недвижимости, а значит, и увеличивать ее стоимость, что поможет избежать лишней понятийной путаницы, ведь для целей налогообложения необходимо верное определение размера налоговой базы, а не то, как называют объекты, ее образующие.

Можно говорить о том, что категория недвижимости в налоговом праве совпадает с категорией недвижимости в гражданском праве. Однако, налоговое законодательство, являющееся сильно формализованной отраслью права, чаще обращается к перечислению отдельных видов недвижимого имущества.

Нерешенным остается вопрос с объектами, являющимися недвижимостью, однако, не являющиеся результатом деятельности человека. Поскольку, как упоминалось ранее, в силу Федерального закона "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" к недвижимому имуществу могут быть отнесены и не созданные руками человека, однако имеющие культурное или религиозное значение вещи.

Таким образом, говоря о понятии недвижимости в Российском праве, приходится пересмотреть ту систему признаков, которую можно вывести при анализе гражданско-правового представления о данной категории. Так, при

---

[85] Бевзенко, Р.С. Движимость-недвижимость. Чем плох пункт 38 постановления пленума ВС № 25 с точки зрения налогового права : запись в блоге / Р.С. Бевзенко // Zakon.ru [сайт] – 2019. – 05 март – URL: https://zakon.ru/blog/2019/03/05/ (дата обращения 24.10.2021)

рассмотрении Налогового и уголовного законодательства, связанного с недвижимостью, можно прийти к выводу, что единственным основным признаком для определения категории служит соответствующая государственная регистрация, она выступает в качестве доказательства того, что объект признается недвижимостью в гражданском прав. Однако в тех случаях, когда у правоприменителя есть основания полагать, что вещь не зарегистрирована в качестве недвижимого имущества для сокрытия этого имущества либо обхода закона, в частности уклонения от фискальных сборов, применяются иные признаки. Такой подход соотносится и продолжает развитие идей, сформированных принципом внесения сведений в государственный реестр, и как представляется, является верным. Ведь перед правоприменителем не должно стоять задачи перепроверять все действия иного государственного органа, определившего тот или иной статус вещи как движимой или не движимой, однако при обнаружении признаков нарушения должен сохраняться механизм, позволяющий устранить существующее несоответствие.

Важной особенностью можно назвать и то, что при рассмотрении отдельных дел на первый план выступают различные признаки: так, при решении уголовных дел, большое значение приобретает то, как имущество использовалось и то, как именно воспринимали это имущество участники правоотношения; при рассмотрении споров связанных с налогообложением изучению подлежит не только сама вещь со спорным статусом, но и ее экономическое и функциональное назначение во взаимосвязи с другими объектами.

3. Проблемные вопросы нетипичных видов недвижимости и возможные пути их решения

Как уже упоминалось ранее, недвижимость имеет колоссальное значение для жизни нашего общества. Поскольку чаще всего кроме значительной материальной ценности, она имеет и социальное значение. Не случайно существует такое понятие как «семейное гнездо». Люди тесно связаны со своими жилищами, и часто квартиры и дачи передаются по наследству, давая опору для новых семей и сохраняя память прошедших лет. Поезда же и самолеты стали неотъемлемой частью современного мира, обеспечивающей функционирование большинства экономических процессов.

Однако современная российская правовая система имеет довольно специфическую регламентацию данной категории. Существует ряд проблемных моментов, которые пока не разрешены законодательно, а наработанные практикой решения имеют противоречивые настроения.

В предыдущих главах часть из этих проблемных вопросов уже была обозначена. В этой главе будут представлены несколько теоретических точек зрения, призванных разрешить сложившуюся ситуацию.

В настоящий момент существует множество терминов, описывающих отдельные объекты недвижимости, у некоторых категорий существуют и свои независимые системы признаков, позволяющие определить соответствующие объекты. Однако, к действующему определению недвижимости приходится относиться критически.

Так, категория формируется в ГК РФ посредством перечисления отдельных видов недвижимости, совместно с названием малой части из необходимых признаков, которые, кроме всего прочего, прямо неприменимы к отдельным вещам: «к недвижимости 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». Кроме того, существует

множество тесно связанных терминов, обозначающих недвижимость, однако имеющих различные смысловые оттенки.

Кроме того, хотя уголовный и налоговый кодексы отсылают к принятому ГК термину, законодатель и правоприменитель сталкиваются с необходимостью разъяснять, как именно следует понимать данную категорию. Это указывает на то, что используемый термин не отвечает требованиям ясности, которые обычно предъявляются к правовым конструкциям.

Представляется, что это связанно с тем, что в настоящее время категория «недвижимость» включает в себя множество различных объектов, для которых подобрать общие и всегда применимые признаки, представляется проблематичным. Наиболее подходящим мог бы выступить признак государственной регистрации, который, однако, в свете действующего разъяснения Верховного суда, может быть применим лишь в теории, поскольку будет следствием признания объекта недвижимостью, а не фактом, порождающим такой статус вещи.

В данной ситуации возможны несколько вариантов решения.

Одним из наиболее очевидных путей было бы заимствование зарубежного опыта.

Как уже говорилось ранее, в доктрине существует и широко поддерживается концепция единого недвижимого объекта.

Данная концепция позволяет рассматривать недвижимость как четко определенный и малый круг объектов. Часто недвижимостью в странах, применившим данную концепцию[86], является лишь земельные участки. Так появляется одна недвижимая вещь, а все прочие, тесно связанные с ней объекты, рассматриваются как соответствующие улучшения.

В современных условиях примерами реализации могут выступить Французское и Германское законодательство[87]:

---

[86]См: Соловьев, В.В. Указ. соч. С. 112.

[87] См: Мустафина, З.К. Недвижимость в российском и зарубежном гражданском законодательстве / З.К. Мустафина // Марийский юридический вестник. – 2013. – выпуск 10. – С. 245.

Французское законодательство рассматривает земельный участок и возведенные на нем вещи как единый объект, представляющий собой единый имущественный комплекс. Оборот таких объектов происходит по тем же правилам и порядкам, которые предусмотренные для земельных участков без каких-либо построек.

Германское законодательство же устанавливает лишь такие категории, как «движимость» и «земельный участок», не выделяя объектов, способных стать недвижимостью без соответствующей связи с конкретным земельным участком.

Этот подход, пусть реализованный лишь в части, позволил бы решить некоторые проблемы, особенно заметные во взаимосвязи с налоговым законодательством. Позволяя сократить количество отдельных объектов, получивших статус недвижимости, путем их слияния в единый объект с увеличенной кадастровой стоимостью. В данный момент такое объединение возможно при использовании конструкции единого недвижимого комплекса. Но в некоторых случаях применение данной конструкции излишне. Так, например, отдельная регистрация земельного участка под строительство дороги, самого дорожного полотна, и линий электропередачи, а после всех объектов, как ЕНК, лишь усложнит формальную процедуру регистрации такого объекта.

Кроме того, применение концепции единого объекта могло бы стать подкреплением, закрепленным в гражданском и земельном законодательстве, принципом единства судьбы объектов.

Иная концепция действует в странах англо-американского права. Так, к примеру, в Англии [88] единственным собственником земель является государство, а прочие же лица могут лишь получить соответствующий титул на данный участок. К земельному участку также относятся и иные, тесно связанные с ним материальные объекты и права. Такая концепция будто

---

[88] См подробнее: Суханов, Е.А. Указ. соч. С. 28-30.

полностью отказывается от создания отдельной правовой категории для недвижимого имущества, поскольку в ней не возникает необходимости.

Такая система наиболее близка к действующий на данный момент в России.

Можно сказать, что законопроект № 47538-6 «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации»[89]. Данный проект находился на рассмотрении с 2012 года, и на который теоретики возлагали определенные надежды, также не отходит слишком далеко от устоявшихся систем определения недвижимости[90].

На данный проект в своих рассуждениях опираются не только исследователи-цивилисты, но и специалисты по налоговому праву, упоминая его как возможность разрешить проблемы базового уровня, препятствующие реформированию налоговой системы[91] [92].

Теперь данный законопроект частично реализован в Федеральном законе «О внесении изменений в часть первую Гражданского Кодекса» № 430-ФЗ, данный закон предполагает внесение изменений, которые затронут многие моменты, однако в рамках данной работы интерес представляют, связанные с определением того, что именно будет относиться к недвижимости. Проект дает определения отдельным видам недвижимого имущества. Так, свои определения в гражданском кодексе получили такие виды имущества как: земельный участок, здание, сооружение и помещение. А кроме того, законодатель

---

[89] Законопроект № 47538-6 «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» // СОЗД ГАС «Законотворчество». – URL: https://sozd.duma.gov.ru/bill/47538-6 (дата обращения 04.12.2021).

[90] См. подробнее: Бевзенко, Р.С. Движимость-недвижимость. Чем плох пункт 38 постановления пленума ВС № 25 с точки зрения налогового права : запись в блоге / Р.С. Бевзенко // Zakon.ru [сайт] – 2019. – 05 март – URL: https://zakon.ru/blog/2019/03/05/ (дата обращения 24.10.2021)

[91] См. подробнее: Аношина, Ю.Ф. Сущность земельного налога, его место и роль в налоговой системе Российской Федерации / Ю.Ф. Аношина // Инновации и инвестиции. – 2019. – № 7. – С. 180-188.

[92] См. подробнее: Баташев, Р.В. Тенденции реформирования налогообложения недвижимости как предпосылка введения единого налога на недвижимость / Р.В. Баташев // Экономические науки. – 2019. – № 12-3 (39). – С. 17-21.

закрепил для них дополнительный признак, связанный с процессом создания этого объекта путем строительства[93].

Однако, сохраняется формулировка, дающая возможность отнесения законом к недвижимости и иных объектов, что ставит под сомнение достижение одной из главных целей, стоящих перед законодателем. А именно снижение числа судебных споров и расхождений при определении недвижимости государственными органами, судами и гражданами.

Как уже отмечалось, существование открытого перечня является проблемой именно в совокупности, с отсутствием в достаточной степени определенного перечня признаков, способных разграничить движимые и недвижимые вещи.

Разработка единой системы признаков в данный момент затруднена сильной разнородностью тех объектов, которые имеют правовой режим недвижимых вещей.

В текущей ситуации не представляется возможным создание единой системы признаков, однако, возможно определить признаки, если не для отдельных категорий недвижимости, то для каждой из трех групп:

1) недвижимых по своей природе

2) объектов, прочно связанные с землей;

3) прямо отнесенных законом.

И если первая и последняя группа вызывают меньшее число вопросов, так как их наполнение предполагает ограниченное и ясно определимое количество видов объектов, то вторая, по-видимому, должна стать наиболее подвижной и расширяемой.

По результатам проделанной работы представляется возможным говорить о том, что большое значение получили следующие признаки, которыми наделяют недвижимость:

---

[93] Российская Федерация. Законы. "О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации" : Федеральный закон № 430-ФЗ : [принят Государственной Думой 8 декабря 2021 года : одобрен Советом Федерации 15 декабря 2021 года] // Собрание законодательства РФ. – № 52 (часть 1). – 2021. – 27 дек. – ст. 8989.

1. наличие прочной связи с землей, как особенности конструкции;
2. законность создания и соответствие требованиям эксплуатации;
3. наличие соответствующей государственной регистрации;
4. возможности самостоятельного использования объекта (как в физическом так и экономическом смыслах);
5. создание объекта в результате строительства.

Предложенный список, однако, не всегда будет применим в полном объеме. Поскольку сформирован он в основном за счет действующей судебной практики, где каждое конкретное решение опирается на соответствие отдельным признакам. Для создания же более совершенного списка требуется проведение масштабного исследования в данной сфере, а кроме того, анализ возможных рисков от введения каждого пункта.

Кроме того, переосмысления требуют вопросы, связанные с государственной регистрацией недвижимого имущества, а именно того, является ли этот факт порождающим право и существование недвижимой вещи либо же актом фиксации положений уже существующих в реальности, ведь поддерживаемая в данный момент идея о том, что недвижимость является категорией реальной, входит в противоречие с идеями, легшими в основу других отраслей права, опирающихся на юридический статус объектов.

Так, налоговое и уголовное законодательство мало заинтересованы в установлении реальной природы вещи. Для целей этих отраслей основное значение имеет то, какой на них распространяется правовой режим.

Например, в уголовном кодексе содержится множество составов преступлений, связанных с имуществом или правами на него.

Здесь на первый план выступает формальный статус данного помещения, который действовал в момент преступного посягательства. При отсутствии соответствующей регистрации преступное посягательство на основании специализированных статей о хищении недвижимого имущества, невозможно.

Исходя из логических соображений предполагается, что возможно хищение недвижимого имущества и такими способами, которые не подпадают

под признаки такого преступления, как мошенничество, в особенности водного и воздушного транспорта. Однако, без учета особенно опасных социальных последствий, связанных с таким деянием, так как незаконный переход прав, связанный с регистрацией имущества не происходит.

Данный пример еще раз подчёркивает то, что уголовное право не ставит своей целью определение фактической природы вещей, доверяя данный вопрос гражданско-правовой отрасли. Та же ситуация складывается и в налоговом праве.

Так, подводя итог, хотелось бы обратить внимание на то, что отсутствие ясной и полной регламентации такой категории как недвижимость порождает проблемы не только в гражданском праве, но и во всей российской правовой системе. В каждом случае отсылки законодателя к данной категории в иных отраслях права, возникают вопросы о применимости отдельных положений, а также о том, какая именно трактовка и практика последует за применением этого положения.

Это положение поддерживает существование такой категории как «нетипичные объекты недвижимости», куда попадают те объекты, отнесение которых к недвижимости кажется спорным, а в раде случаев и излишним.

Кроме того, очевидна необходимость дальнейшего реформирования законодательства, связанного с регулированием недвижимости. И сокращением числа видов объектов отнесенных к недвижимости. Представляется, что конечным результатом реформирования должен стать закрытый перечень объектов недвижимости.

В пользу данного вывода говорит то, что при применении уже существующих правовых норм, в ранее рассмотренных статьях уголовного и налогового кодекса, значение имеет именно тот действующий правовой статус, который необходимо применить к объектам. Так, вещь признанная, согласно данным единого государственного реестра, недвижимостью, воспринимается в качестве недвижимости и в дальнейших правоотношениях. Признаки же объективной действительности, делающую вещь недвижимой, подлежат

изучению только при ее постановке на учет, снятии с учета, либо при заявлении специальных исков, направленных на устранение ошибок при ошибочном отнесении вещи к недвижимым вещам.

Ошибочное же отнесение вещей к недвижимости во многом связанно с отсутствием четких критериев, дающих возможность определить, что вещь является недвижимой. Как уже говорилось ранее, обширный перечень объектов отнесенных в настоящих момент к недвижимым вещам, не дает сформировать единую систему необходимых признаков, и даже примерное разделение видов объектов на группы, не дает ясного понимания ситуации.

Поэтому представляется, что разработка единого перечня недвижимых вещей, должна помочь решить проблему возникновения нетипичных объектов недвижимости. Так, нетипичные объекты недвижимости не порождаются такими категориями как земельный участок, воздушное или морское судно, по нашему мнению эта закономерность связанна с тем, что данные понятия имеют достаточную определенность, некие критерии позволяющие провести разграничение. Не типичные же объекты появляются в тех категориях, которые не обладают достаточной определенностью, а критерии отнесения являются оценочными либо же вовсе отсутствуют.

Причем закрытый перечень объектов не равняется полному принятию концепции единого недвижимого объекта, так как нет препятствий для сохранения уже выработанных в российском праве конструкций. Речь идет лишь о необходимости добавить определенности при их обозначении, для того, чтобы все субъекты права имели о них единообразное представление, основанное на положениях закона, а не на сложившейся практике государственных органов.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Подводя итоги, хотелось бы вновь обратить внимание на ключевые моменты работы.

Во-первых, можно говорить о неоднозначности термина недвижимость, даже в рамках гражданского права. Однако, множество дискуссий и различных подходов к определению недвижимости не только в России, но и в мире, не препятствует активному применению данного термина во многих науках и отраслях права.

Во-вторых, есть основания, позволяющие говорить о существовании искусственно созданной юридической концепции недвижимости. Такая конструкция содержит довольно большое количество оговорок и фикций.

Поскольку исходя из данного в законе определения, к недвижимости относятся вещи с особенными природными свойствами, а также прямо отнесенные законом и имеющие соответствующий правовой режим.

В-третьих, система признаков недвижимости довольно подвижна и во многом зависит от того, какая именно вещь рассматривается. Но такой подход может быть оправдан многообразием объектов, отнесенных к данной категории. Из-за этого многообразия и отсутствия строго определённых критериев необходимо рассматривать каждый случай в отдельности и соотносить его с идеями, заключенными в законодательстве. Хотя, признаки, позволяющие относить те или иные вещи к недвижимости, могут видоизменяться в отдельных случаях - в целом доктрина обладает соответствующими средствами и способами, чтобы проводить классификации.

По результатам проделанной работы представляется возможным говорить о том, что большое значение получили следующие признаки, которыми наделяют недвижимость: наличие прочной связи с землей, как особенности конструкции; законность создания и соответствие требованиям эксплуатации; наличие соответствующей государственной регистрации;

возможности самостоятельного использования объекта (как в физическом так и экономическом смыслах); создание объекта в результате строительства.

В-четвертых, данная категория фигурирует во многих статьях уголовного кодекса. Можно сделать вывод о том, что используемые в уголовном праве гражданско-правовые категории, тесно связанные с понятием недвижимости, не подвергаются существенному преобразованию. А в случаях расширения или изменения сути описываемого явления законодатель либо вводит новые понятия, такие как «жилище» и «хранилище», либо допускает оговорки, связанные с природой описываемого явления, как в случае с «помещениями».

В-пятых, категория «жилище» имеет общие с категорией «жилых помещений» объекты, позволяя ориентироваться на действительную природу вещей и явлений. Это позволяет включить не только сами жилые помещения, но и смежные с ними нежилые, однако в то же время часть жилого помещения, не используемая в таком качестве, может быть не признана жилищем. Также жилищем можно считать и движимые вещи, используемые в качестве жилья на время проведения каких-либо работ (вагончики, сборные домики), но с тем условием, что такое назначение будет для них основным, а также, что данные помещения будут ограниченны для использования посторонними.

В-шестых, помещение в уголовно-правовом понимании отличается от помещения в гражданском праве, и представляет собой более широкую категорию вещей, выделенных по функциональному признаку. Поэтому представляется необходимым внести изменение, приводя уголовный закон в соответствие с гражданско-правовыми представлениями, или же ввести новый термин.

В-седьмых, для налогового права, как для самостоятельной отрасли права, характерно наличие собственных специфических источников регулирования, закрепляющий перечень облагаемого налогом имущества. Однако, статьи и специальные законы не раскрывают понятия недвижимости, отсылая в этой части к положениям гражданского права. В специальных указаниях содержатся разъяснения для наиболее распространенных видов

недвижимости, при оценке нетипичных же видов недвижимости правоприменители вынуждены опираться на собственное убеждение.

В-восьмых, перечень недвижимого имущества в налоговом кодексе, подвергается расширительному толкованию благодаря категории «сооружения», однако эта категория не охватывает некоторые объекты природного происхождения.

В-девятых, отсутствие ясной и полной регламентации такой категории, как недвижимость, порождает проблемы не только в гражданском праве, но и во всей российской правовой системе Это положение поддерживает существование категории нетипичных объектов недвижимости, куда попадают те объекты, отнесение которых к недвижимости кажется спорным, а в ряде случаев и излишним.

В-десятых, очевидна необходимость дальнейшего реформирования законодательства, связанного с регулированием недвижимости. И сокращением числа видов объектов отнесенных к недвижимости. Представляется, что конечным результатом реформирования должен стать закрытый перечень объектов недвижимости.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативные правовые акты

1. Российская Федерация. Законы. Конституция Российской Федерации : К РФ : текст с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020 : [принята всенародным голосованием 12 декабря 1993 года] // pravo.gov.ru : официальный сайт правовой информации. – 2020. – 4 июля. – URL: http://pravo.gov.ru (дата обращения 07.02.2022).

2. Российская Федерация. Законы. Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации : АПК РФ : Федеральный закон № 95-ФЗ : [принят Государственной Думой 14 июня 2002 года : одобрен Советом Федерации 10 июня 2002 года] // Российская газета. – № 137. – 2002. – 27 июля.

3. Российская Федерация. Законы. Градостроительный кодекс Российской Федерации: ГрК РФ : Федеральный закон № 190-ФЗ : [принят Государственной Думой от 22 декабря 2004 года : одобрен Советом Федерации 24 декабря 2004 года] // Российская газета. – № 290. – 2004. – 30 дек.

4. Российская Федерация. Законы. Гражданский кодекс Российской Федерации : ГК РФ : Федеральный закон № 51-ФЗ : [принят Государственной Думой 21 октября 1994 года] // Собрание законодательства РФ. – № 32. – 1994. – 5 дек. – ст. 3301.

5. Российская Федерация. Законы. Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации : ГПК РФ : Федеральный закон № 138-ФЗ : [принят Государственной Думой 23 октября 2002 года : одобрен Советом Федерации 30 октября 2002 года] // Собрание законодательства РФ. – № 46. – 2002. – 18 нояб. – ст. 4532.

6. Российская Федерация. Законы. Жилищный кодекс Российской Федерации : ЖК РФ : Федеральный закон № 188-ФЗ : [принят Государственной Думой 22 декабря 2004 года : одобрен Советом Федерации 24 декабря 2004 года] // Собрание законодательства РФ. – № 1 (часть 1). – 2005. – 3 янв. – ст. 14.

7. Российская Федерация. Законы. Земельный кодекс Российской Федерации : ЗК РФ : Федеральный закон № 136-ФЗ : [принят Государственной Думой 28 сентября 2001 года : одобрен Советом Федерации 10 октября 2001 года] // Собрание законодательства РФ. – № 44. – 2001. – 29 окт. – ст. 4147.

8. Российская Федерация. Законы. Налоговый кодекс Российской Федерации : НК РФ : Федеральный закон № 146-ФЗ : [принят Государственной Думой 16 июля 1998 года : одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 года] // Собрание законодательства РФ. – № 31. – 1998. – 3 авг. – ст. 3824.

9. Российская Федерация. Законы. Уголовный кодекс Российской Федерации : УК РФ : Федеральный закон № 63-ФЗ : [принят Государственной Думой 24 мая 1996 : одобрен Советом Федерации 5 июня 1996 года] // Собрание законодательства РФ. – № 25. – 1996. – 17 июня. – ст. 2954.

10. Российская Федерация. Законы. Технический регламент о безопасности зданий и сооружений: : Федеральный закон № 384-ФЗ : [принят Государственной Думой 23 декабря 2009 года : одобрен Советом Федерации 25 декабря 2009 года] // Российская газета. – № 255. – 2009. – 31 дек.

11. Российская Федерация. Законы. "О внесении изменений в части первую и вторую Налогового кодекса Российской Федерации" : Федеральный закон № 382-ФЗ : [принят Государственной Думой 21 ноября 2014 года : одобрен Советом Федерации 26 ноября 2014 года] // Российская газета. – № 275. – 2021. – 3 дек.

12. Российская Федерация. Законы. "О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации" : Федеральный закон № 430-ФЗ : [принят Государственной Думой 8 декабря 2021 года : одобрен Советом Федерации 15 декабря 2021 года] // Собрание законодательства РФ. – № 52 (часть 1). – 2021. – 27 дек. – ст. 8989.

13. Российская Федерация. Законы. "О государственной кадастровой оценке" : Федеральный закон № 237-ФЗ : [принят Государственной Думой 22 июня 2016 года : одобрен Советом Федерации 29 июня 2016 года] // Собрание законодательства РФ. – № 27 (часть1). – 2016. – 4 июля. – ст. 4170.

14. Российская Федерация. Законы. "О государственной регистрации недвижимости" : Федеральный закон № 218-ФЗ : [принят Государственной Думой 3 июля 2015 года : одобрен Советом Федерации 8 июля 2015 года] // Российская газета. – № 156. – 2015. – 17 июля.

15. Российская Федерация. Законы. "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" : Федеральный закон № 73-ФЗ : [принят Государственной Думой 24 мая 2002 года : одобрен Советом Федерации 14 июня 2002 года] // Российская газета. – № 116-117. – 2002. – 29 июня.

Специальная литература

16. Акопов, С.М. Проблемы систематизации признаков предмета мошенничества в уголовном праве России / С.М. Акопов // Гуманитарные, социально-экономические и общественные науки. – 2021. – № 2. – С. 82-86.

17. Аношина, Ю.Ф. Сущность земельного налога, его место и роль в налоговой системе Российской Федерации / Ю.Ф. Аношина // Инновации и инвестиции. – 2019. – № 7. – С. 180-188.

18. Арсланбекова, А.З., Мустафаева, Р.М. Проблемы введения налога на недвижимость в России / А.З Арсланбекова, Р.М. Мустафаева // Закон и право. – 2021. – №5 – С. 83-84.

19. Баташев, Р.В. Тенденции реформирования налогообложения недвижимости как предпосылка введения единого налога на недвижимость / Р.В. Баташев // Экономические науки. – 2019. – № 12-3 (39). – С. 17-21.

20. Бевзенко, Р.С. Движимость-недвижимость. Чем плох пункт 38 постановления пленума ВС № 25 с точки зрения налогового права : запись в блоге / Р.С. Бевзенко // Zakon.ru [сайт] – 2019. – 05 март – URL: https://zakon.ru/blog/2019/03/05/ (дата обращения 24.10.2021)

21. Бевзенко, Р.С. Принципы государственной регистрации прав на недвижимое имущество: опыт построения системы / Р.С. Бевзенко // Вестник Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации. – 2006. – № 12. – С. 70-87.

22. Бевзенко, Р.С. Что такое реки, публичные дороги, мосты, Московский Кремль, подземные пусковые шахты баллистических ракет и проч. с точки зрения гражданского права? : запись в блоге / Р.С. Бевзенко // Zakon.ru [сайт] – 2015. – 11 авг. – URL: https://zakon.ru/blog/2015/08/11/ (дата обращения 24.10.2021)

23. Богданова, И.С. Осуществление государством права собственности на недвижимое имущество, составляющее его казну (на примере зданий и сооружений) : [монография] / И.С. Богданова ; М.: ИД Юриспруденция, 2012. – 278 с. — ISBN 978-5-9516-0578-8.

24. Веровская, Т.А. Проблема многообразия подходов к определению признаков недвижимости / Т.А. Веровская // Социально-экономические исследования, гуманитарные науки и юриспруденция: теория и практика. – 2016. – № 7-2. – С. 101-110.

25. Гаврилов, Е. Бетонированная площадка – объект недвижимости? / Е. Гаврилов // ЭЖ-Юрист. – 2013. – №50. – С. 30-32.

26. Гонгало, Б.М. Жилые и нежилые помещения – объекты недвижимости / Б.М. Гонгало // Российское право: образование, практика, наука. – 2009. – № 9(62). – С. 26-30.

27. Гришаев, С.П., Правовой режим недвижимого имущества: [Электронный ресурс] / С.П. Гришаев // КонсультантПлюс : справочная правовая система. – URL: http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=CMB&n=15615#uGmIy4TbTDPDQwwT (дата обращения 18.12.2021).

28. Дмитриевская, Д.С. Имущество физических лиц как объект налогообложения в Российской Федерации и Соединённых Штатах Америки / Д.С. Дмитриевская // Вопросы российской юстиции. – 2021. – № 15. – С. 893-906.

29. Жданова, Д.И., Шапкина Е.В., Ким, Н.В. Влияние кадастровой стоимости объектов на банкротство предприятий / Д.И. Жданова, Е.В. Шапкина, Н.В. Ким // Символ науки. – 2021. – № 1. – С. 63-66.

30. Законопроект № 47538-6 «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации» // СОЗД ГАС «Законотворчество». – URL: https://sozd.duma.gov.ru/bill/47538-6 (дата обращения 04.12.2021).

31. Зигангирова, Э.И. Становление института собственности в России / Э.И. Зигангирова // Вестник Чувашского университета. – 2006. – номер 6. – С. 362-367.

32. Иванова, Е.Н. Недвижимое имущество как правовая категория и предмет преступного посягательства / Е.Н. Иванова // Труды Института государства и права Российской академии наук. – 2012. – № 2. – С. 166-175.

33. Кадников, Н.Г., Белов, Е.В., Кадников, Б.Н. К вопросу о признаках мошенничества, повлекшего лишение гражданина права на жилое помещение / Н.Г. Кадников, Е.В. Белов, Б.Н. Кадников // Вестник Московского университета МВД России. – 2016. – № 7. – С. 90-94.

34. Карапетов, А.Г. Принцип внесения, автономия воли и противопоставимость прав. Ищем выход : запись в блоге / А.Г. Карапетов // Zakon.ru [сайт] – 2015. – 11 авг. – URL: https://zakon.ru/blog/2015/01/22/ (дата обращения 06.02.2022)

35. Макаров, О.В. Недвижимость как объект гражданских правоотношений: сущность и характерные черты / О.В. Макаров // Нотариус. – 2014. – № 5. – С. 9-12.

36. Мустафина, З.К. Недвижимость в российском и зарубежном гражданском законодательстве / З.К. Мустафина // Марийский юридический вестник. – 2013. – выпуск 10. – С. 243-248.

37. Никонов, П.В., Хертуева, А. Обзор судебной практики по уголовным делам о кражах с незаконным проникновением в жилище, помещение либо иное хранилище / П.В. Никонов, А. Хертуева // Юридическая клиника юридического института ИГУ [сайт] – URL: http://clinic.lawinstitut.ru/ru/practice/11/21.html (дата обращения 07.05.2020).

38. Письмо Минэкономразвития России "О рассмотрении обращения от 7 февраля 2019 г. N 25/09-121" : письмо от 21.03.2019 N Д23и-8958 // База «Гарант» : справочная правовая система. – URL: https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/73698421/ (дата обращения 01.04.2022).

39. Письмо ФНС России "О критериях разграничения видов имущества (движимое или недвижимое) в целях применения главы 30 Налогового кодекса Российской Федерации" : письмо от 01.10.2018 № БС-4-21/19038@. // КонсультантПлюс : справочная правовая система. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_307954/ (дата обращения 07.02.2022).

40. Письмо ФНС России "О предоставлении информации по запросу" : письмо от 20.04.2020 № БС-4-21/6581@. // КонсультантПлюс : справочная правовая система. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_351665/ (дата обращения 18.12.2021).

41. Рыбкина, М.В. История развития понятия «недвижимое имущество» в отечественном законодательстве / М.В. Рыбкина // Царскосельские чтения. – 2017. – том III. – С. 116–123.

42. Рягузова, С.Е., Пархоменко И.В. Объекты недвижимости. Понятие, признаки, виды / С.Е. Рягузова, И.В. Пархоменко // Интерэкспо Гео-Сибирь. – 2013. – № 3. – том 3. – С. 13-22.

43. Семенова, Е.Г. Интегрирующее основание системы объектов гражданско-правовых отношений в сфере недвижимости / Е. Г. Семёнова // Гуманитарные, социально-экономические и общественные науки. – 2017. – № 10. – С. 129–133.

44. Семенова, Е.Г. Недвижимость как правовая категория: опыт интервального анализа / Е. Г. Семёнова // Общество и право. – 2016. – №4 (58). – С. 215–220.

45. Семенова, Е.Г. О соотношении терминов «Недвижимость», «Недвижимое имущество», «Недвижимая вещь» в статье 130 гражданского кодекса Российской Федерации / Е. Г. Семёнова // Вестник Краснодарского университета МВД России. – 2015. – № 4 (30). – С. 36–41.

46. Соловьев, В.В. История формирования понятия «Недвижимость» / В.В. Соловьев // Известия Саратовского университета. Новая серия. Серия Экономика. Управление. Право. – 2012. – номер 2 том 12. – С. 110–123.

47. Суханов, Е.А. Вещное право. Научно-познавательный очерк : [монография] / Е.А. Суханов ; Москва: Статут, 2017.— 560 с. — ISBN 978-5-8354-1320-1.

48. Чиконова, Л.В. Доктринальные подходы к определению понятия «строение» / Л. В. Чиконова // Вопросы российского и международного права. – 2018. – № 8. – С. 107–114.

49. Шлотгауэр, М.А. История правового регулирования купли-продажи жилой недвижимости в России / М.А. Шлотшауэр // Вестник Омского университета. – 2009. – № 1(18). – С. 35-44.

50. Ягунова, Е.Е. К вопросу о структуре единого недвижимого комплекса / Е.Е. Ягунова // Вестник пермского университета. Юридические науки. – 2014. – № 3(25). – С. 141-148.

Судебная практика

51. О некоторых вопросах судебной практики по делам о преступлениях против конституционных прав и свобод человека и гражданина (статьи 137, 138, 1381, 139, 1441, 145, 1451 Уголовного кодекса Российской Федерации): Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 25 декабря 2018 г. N 46 г. Москва // Российская газета – Федеральный выпуск. – 2019. – № 1 (7759).

52. О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав: Постановление Пленума Верховного Суда Российской

Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29 апреля 2010 г. N 10/22 г. Москва // Российская газета – Федеральный выпуск. – 2010. – № 109 (5188).

53. О передаче жалобы в Судебную коллегию Верховного Суда Российской Федерации: Определение Верховного Суда РФ от 18 ноября 2015 г. № 304-ЭС15-11476 по делу А27-18141/2014 48 // База «Гарант» : справочная правовая система. – URL: https://base.garant.ru/71255338/ (дата обращения 28.04.22).

54. О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации: Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25 // Российская газета – Федеральный выпуск. – 2015. – № 140 (6711).

55. О судебной практике по делам о краже, грабеже и разбое (с изменениями и дополнениями): Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 27 декабря 2002 г. N 29 // КонсультантПлюс : справочная правовая система. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_40412/ (дата обращения 28.04.22).

56. О судебной практике по делам о мошенничестве, присвоении и растрате: Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 30 ноября 2017 г. № 48 // КонсультантПлюс : справочная правовая система. – URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_283918/ (дата обращения 28.04.22).

57. Определение ВС РФ от 12.07.2019 № 307-ЭС19-5241 по делу № А05-879/2018 // Картотека арбитражных дел : информационная система. – URL: https://kad.arbitr.ru/Card/63d7a906-d1bc-4441-aec1-3eb9b2240939 (дата обращения 05.02.2022).

58. Постановление Высшего арбитражного суда от 17.01.2012 года № 4777/08 // КонсультантПлюс : справочная правовая система. – URL: http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&ts=1WgD89TUJ3PAayU6&c

acheid=AC116BC56285337578A018FF7510BE2A&mode=splus&rnd=IOb4A&base=ARB&n=257533#w7cE89TSgW9nLv7b1 (дата обращения 19.05.2022).

59. Постановление Высшего арбитражного суда от 28.05.2013 года № 17085/12 // КонсультантПлюс : справочная правовая система. – URL: http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&ts=1WgD89TUJ3PAayU6&cacheid=3974492982C6F885C7A96A45EF118BDC&mode=splus&rnd=IOb4A&base=ARB&n=359129#F4yE89TG1k9QFQ26 (дата обращения 19.05.2022).

60. Постановление Высшего арбитражного суда от 24.09.2013 года № 1160/13 // КонсультантПлюс : справочная правовая система. – URL: http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&ts=1WgD89TUJ3PAayU6&cacheid=D1D174B810055EA26CDDC737C518BE54&mode=splus&rnd=IOb4A&base=ARB&n=379743#pi1E89Tk1tIxofZA2 (дата обращения 19.05.2022).

61. Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского Округа от 04.04.2019 года по делу № А29-44430/2018 // КонсультантПлюс : справочная правовая система. – URL: http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=AVV;n=88228#CIuUy4T69LZEXl7A (дата обращения 04.02.2022).

62. Постановление Арбитражного суда Московского округа (ФАС МО) от 10 февраля 2017 г. по делу № А40-98958/2016 // Судакт.ru [сайт] – URL: https://sudact.ru/arbitral/doc/30dQPYpCfimu/ (дата обращения 05.02.2022).

63. Постановление Арбитражного суда Московского Округа от 14.07.2016 года по делу № А41-19566/2015 // Картотека арбитражных дел : информационная система. – URL: https://kad.arbitr.ru/Card/32fb7604-793d-4080-9c63-5cf1cd699a28 (дата обращения 18.12.2021).

64. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 18.05.2018 года по делу № А05-1595/2017 // Картотека арбитражных дел : информационная система. – URL: https://kad.arbitr.ru/Card/559d76ec-8e3d-42bd-87d7-0824cc5bb493 (дата обращения 18.12.2021).

65. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного Округа от 27.11.2017 года по делу № А42-539/2017 // Судакт.ru [сайт] – URL: https://sudact.ru/arbitral/doc/UVA5I3YJVHVx/ (дата обращения 04.02.2022).

66. Постановление ЕСПЧ Быков против России от 10 марта 2009 года №4378/02 // Подача жалоб в ЕСПЧ : roseurosud.org [сайт] – URL: https://roseurosud.org/r/st-6/st-6a-2/postanovlenie-espch-bykov-protiv-rossii (дата обращения 19.05.2021).

67. Постановление Президиума Высшего Арбитражного суда РФ от 20.10.2010 № 4372/10 ВАС РФ 30.11.2010. по делу № А40-30545/09-157-220 // Российская газета – Федеральный выпуск. – 2015. – № 140 (6711).

68. Постановление Семнадцатого арбитражного апелляционного суда от 16 мая 2016 года № АП-3990/2016-ГК // КонсультантПлюс : справочная правовая система. – URL: http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=RAPS017&n=148634#J4ZA35T2NrDZytyy (дата обращения 19.05.2021).

69. Приговор Нерехтского районного суда (Костромской области) № 1-197/2020 1-97/2020 от 12 октября 2020 г. по делу № 1-97/2020 // Судакт.ru [сайт] – URL: https://sudact.ru/regular/doc/3l8s7TOgqOgL/ (дата обращения 04.02.2022).

70. Решение Арбитражного суда Красноярского края от 10 марта 2020 года № А33-24374/2019 // Картотека арбитражных дел : информационная система. – URL: https://kad.arbitr.ru/Card/a27137de-de84-4bec-bc8b-230351971c0d (дата обращения 31.03.2022).

71. Решение Арбитражного суда Красноярского края от 25 апреля 2019 года № А33-9316/2018 // Картотека арбитражных дел : информационная система. – URL: https://kad.arbitr.ru/Card/a2ee3ace-503f-4cb9-8a8c-2c1fc31c0109 (дата обращения 31.03.2022).

Министерство науки и высшего образования РФ
Федеральное государственное автономное
образовательное учреждение высшего образования
«СИБИРСКИЙ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ УНИВЕРСИТЕТ»

Юридический институт
институт

Кафедра гражданского права
кафедра

УТВЕРЖДАЮ
Заведующий кафедрой
_____ Н.Ф. Качур
подпись инициалы, фамилия

«15» июня 2022 г.

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

40.03.01 «Юриспруденция»
код – наименование направления

Нетипичные объекты недвижимости
тема

Руководитель _____ 24.05.22 старший преподаватель кафедры гражданского права Н. В. Шапран
подпись, дата должность, ученая степень инициалы, фамилия

Выпускник _____ 24.05.22. В.П. Каргаполова-Рупп
подпись, дата инициалы, фамилия

Красноярск 2022