

Объект недвижимости: сущность и основные признаки

ГК РФ (статья 130) определяет, что к недвижимому имуществу относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба и изменения назначения невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

Таким образом, отличительной особенностью объектов недвижимости является их неразрывная связь с землей, что предполагает ее значительную стоимость (при этом сами по себе земельные участки также рассматриваются в качестве объектов недвижимости). Вне связи с земельными участками объекты недвижимости теряют обычное назначение и понижаются в цене.

Так, не рассматриваются в качестве объектов недвижимости деревья, выращиваемые в специальных питомниках, или дома, предназначенные под снос.

По происхождению различают объекты недвижимости:

созданные природой без участия человека;

являющиеся результатом труда человека;

созданные трудом человека, но связанные с природной основой настолько, что в отрыве от нее функционировать не могут.

В системе кадастрового описания (технического учета) объекты недвижимости различают по учетному виду:

первичные объекты — непосредственно связанные с землей, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно;

вторичные объекты — пространственная часть первичного объекта недвижимости, правовой статус которого отличен от правового статуса первичного объекта (квартира и ее части, помещения, элементы сооружений и т. п.).

Одним из неурегулированных в полной мере остается вопрос об отнесении к объектам недвижимости предметов, не имеющих неразрывной связи с земельным участком, хотя отделить их от него достаточно сложно. Речь, в частности, может идти о статуях весом в несколько тонн, не скрепленных с фундаментом, или зданиях, установленных на поверхности земли на блоках.

Некоторые виды недвижимого имущества могут юридически переходить в движимое имущество. Так, например, леса и многолетние насаждения по определению относятся к недвижимому имуществу, а заготовленный лес — это уже движимое имущество.

Оборудование, размещенное в зданиях и сооружениях (отопление, водопровод, канализация, электрооборудование, лифты, решетки, вторые металлические двери), относится к объектам, не связанным с землей. Но поскольку оно стало неотъемлемой частью объекта недвижимости, то в случае сделки по этому объекту следует детально описывать все оборудование, включаемое в его состав.

К недвижимости относятся и предприятия как имущественные комплексы.

Законом не определен обязательный перечень элементов, входящих в состав имущественного комплекса. Как правило, в него входит имущество, необходимое для производственного функционирования.

В практике хозяйственной деятельности имущественный комплекс рассматривается как совокупность объектов недвижимости, принадлежащих одному собственнику: земельный участок (или несколько участков) с совокупностью функционально связанных зданий, сооружений, передаточных устройств, технологического оборудования, предназначенных для хозяйственной деятельности.

В состав имущественного комплекса входит имущество, которое необходимо для производственного функционирования.

При осуществлении хозяйственной деятельности важно знать, по каким критериям имущественный комплекс может быть признан или не признан предприятием. Если отчуждаемый имущественный комплекс пригоден для ведения предпринимательской деятельности, то есть образует технологически единое целое, замкнутый производственный цикл, его следует считать предприятием, а продажу регулировать нормами ГК РФ. Для признания имущественного комплекса предприятием он должен включать элементы, позволяющие субъекту предпринимательской деятельности самостоятельно производить продукцию, выполнять работы или оказывать услуги и тем самым систематически получать прибыль. При этом набор элементов зависит от профиля деятельности, финансово-экономических, территориальных и иных условий функционирования предприятия.

Предприятие как объект недвижимости составляет единый имущественный комплекс, включающий не только все виды имущества, предназначенные для его деятельности, но и неимущественные права. Так, например, часто встречаются предприятия, которые арендуют объекты недвижимости, то есть в состав предприятия входит имущественное право пользования объектом недвижимости для определенной производственной деятельности.

В законодательстве большинства стран предприятие не считается самостоятельным субъектом права; за ним не признается характер хозяйственного образования, обладающего обособленным имуществом, собственным балансом и пользующегося правами юридического лица. Предприятие рассматривается как определенный имущественный комплекс, включающий материальные и нематериальные элементы и являющийся объектом права. В ГК РФ термин «предприятие» используется применительно к субъектам и объектам права. Предприятием называется юридическое лицо, то есть субъект гражданского права, участник предпринимательской деятельности. При этом термин «предприятие» применяется только к государственным и муниципальным унитарным

предприятиям, которые, как коммерческая организация, подлежат государственной регистрации и выступают в качестве субъекта права в различных договорах и других правоотношениях.

Одновременно этот же термин применяется для обозначения определенного вида объектов права. В этом смысле предприятие — это производственно-хозяйственный комплекс, имущество которого полностью обособлено от имущества организации, — это базовый компонент инфраструктуры организации.

Объекты недвижимости — это пространственный ресурс ее деловой активности, жизнедеятельности персонала и организации.

Итак, к объектам недвижимости относятся наиболее ценные и общезначимые объекты основных средств и такие объекты недвижимости, как земля и недра, имеющие большую экономическую и стратегическую значимость для любого государства во все времена.

Земля как всеобщее благо выполняет функции жизнеобеспечения людей в сельской местности и социально-территориального развития нации. В качестве источника дохода земля — основа сельскохозяйственного производства, самостоятельный сложный (в экономической связи с построенными зданиями, сооружениями) объект инвестирования, часть национального богатства, объект налогообложения, источник природных ресурсов (единственный из всех объектов недвижимости).

Жилые объекты недвижимости могут рассматриваться как прямой и косвенный источники дохода. Жилье как объект купли-продажи или аренды является источником прямого дохода, а жилищное строительство — источник косвенного дохода, который стимулирует развитие проектной деятельности, промышленности строительных материалов, способствует строительству объектов инфраструктуры, дорожному строительству, развитию городского транспорта, сферы торговли и услуг.

В последнее время в России развивается распространенный в мире арендный формат — доходные дома.

На протяжении истории экономического развития России приоритетность жилья как блага и как источника дохода менялась. В советское время жилья как источника дохода не существовало. Оно находилось в полной государственной собственности и служило объектом социального потребления посредством государственного распределения и перераспределения.

В настоящее время примерно 90% покупателей приобретают квартиру для собственного проживания, что свидетельствует о приоритетном жилье как благе и в современной ситуации.

Прежде чем говорить о недвижимости как источнике дохода, необходимо разобраться в месте и роли объектов недвижимости в бизнесе для разного типа организаций.

Объекты недвижимости могут являться обеспечивающим ресурсом, что характерно для организаций, бизнес которых не базируется на операциях с недвижимостью. Для них важно соответствие структуры, состава и качества объектов недвижимости целям и задачам основного бизнеса организации. Структурная реорганизация таких компаний, как правило, сопровождается реорганизацией имущественного комплекса, существенным перераспределением собственности, реализацией инвестиционных проектов, в том числе для развития новых производств и отдельных линий. Операции с недвижимостью в таких организациях могут иметь место как вспомогательный бизнес, например продажа непрофильных активов или сдача в аренду незадействованных объектов недвижимости.

Объекты недвижимости могут выступать как предмет специализации организации, ее деловой активности, как основной источник доходов. Это, например, портфели крупномасштабных объектов жилой и нежилой недвижимости в инвестиционных, страховых и пенсионных фондах.

Другим типом организаций, для которых объект недвижимости составляет основу их активов и профессиональной деятельности, являются фирмы-застройщики. Их бизнес по своей сути связан с приобретением

земельных участков, реализацией проектов развития, например путем застройки приобретенных участков объектами жилой и коммерческой недвижимости с их последующей продажей.

На место и роль объектов недвижимости, безусловно, влияют масштаб и специализация организации. Особое место занимают объекты недвижимости в современном наукоемком и высокоавтоматизированном производстве, в то время как в виртуальном бизнесе можно обойтись арендованным помещением, то есть минимумом физического производства.

Благо обладания объектом недвижимости и получения доходов от его использования неотъемлемо от бремени связанных с этим расходов, издержек и риска. На собственника возлагается обязанность¹ содержания объекта недвижимости (охрана, ремонт и поддержание в должном состоянии), если законом (договором) это бремя (либо часть его) не возложено на иное лицо.

Собственник несет риск случайной гибели или порчи объекта недвижимости, то есть его утраты или повреждения при отсутствии чьей-либо вины в этом.

Жизненный цикл объектов недвижимости

Жизненный цикл объекта недвижимости как физического объекта — это последовательность процессов его существования от замысла до ликвидации (утилизации). Жизненный цикл материальных объектов состоит из следующих этапов: замысел — рождение — зрелость — старение — смерть.

Стадии жизненного цикла объекта недвижимости именуется по-другому: предпроектная — проектная — строительства — эксплуатации — закрытия.

1. Предпроектная (начальная) стадия включает анализ рынка недвижимости, выбор объекта недвижимости, формирование стратегии

проекта, инвестиционный анализ, оформление исходно-разрешительной документации, привлечение кредитных инвестиционных средств.

2. Стадия проектирования включает разработку финансовой схемы, организацию финансирования, выбор архитектурно-инженерной группы, руководство проектированием.

Основные задачи этого периода — сокращение длительности стадий, повышение потребительских качеств объектов недвижимости и самая главная — минимизация эксплуатационных затрат на всех стадиях жизненного цикла.

Очевидно, что на первых двух стадиях прибыль не образуется, так как они имеют мотивационный характер.

3. Стадия строительства заключается в выборе подрядчика, координации ведения строительных работ и контроле качества строительства, смет затрат и расходов. На этой стадии появляются реальные свидетельства соответствия строящегося объекта требованиям сегмента рынка недвижимости, обусловленные логикой жизненного цикла. В этот период решаются задачи увеличения доли вложений потенциальных потребителей, так как рост объема предложений и прибыли свидетельствует о достаточно широком рыночном признании.

4. Стадия эксплуатации объекта недвижимости предполагает обслуживание и ремонт объектов и их реконструкцию. Эксплуатация объектов недвижимости включает: эксплуатацию и ремонт оборудования и помещений, материальный учет, противопожарную охрану и технику безопасности, управление коммуникациями, утилизацию и переработку отходов, изменения и перестройки, устранение аварийных ситуаций и охрану объекта.

Реконструкция объектов недвижимости — коренное переустройство, переделка с целью усовершенствования комплекса организационных и технических мероприятий, направленных на устранение морального и

физического износа объектов недвижимости в целом или отдельных их элементов и систем.

Обслуживание — работы, выполняемые для обеспечения нормативного срока эксплуатации объектов недвижимости; они не ведут к увеличению его стоимости, но предотвращают обветшание и выход из строя отдельных элементов. Цель обслуживания — обеспечить использование объекта по прямому назначению.

Ремонт — работы по устранению повреждений (изношенности) объекта недвижимости с целью восстановления его нормального эксплуатационного состояния. Ремонтные работы делятся на мелкие и крупные. Мелкий ремонт продолжительностью 1–2 дня не продлевает срока службы объекта и не увеличивает его стоимости. Крупный ремонт (более 2 дней) продлевает срок службы объекта недвижимости, но не увеличивает его стоимости.

Замена — это процесс замещения негодных или морально устаревших компонентов основных фондов, входящих в состав объекта недвижимости, аналогичной единицей.

5. Стадия закрытия объекта — полная ликвидация его первоначальных и приобретенных функций, результат — либо снос, либо качественно новое развитие. На этой стадии требуются значительные затраты на ликвидацию, которые являются результатом владения объектом недвижимости. Если объект недвижимости получает новое качественное развитие, затраты на изменение относятся к затратам владения в расчете на новую функцию.

Аналогично жизненному циклу объектов недвижимости можно разбить на стадии жизненный цикл имущественного комплекса.

1. Формирование имущественного комплекса (нормативное оформление результатов сделок с объектами недвижимости и прав на них: купля-продажа, вклад в уставный капитал, аренда, лизинг).

2. Развитие имущественного комплекса (новое строительство, прием на баланс).

3. Ликвидация имущественного комплекса — торги и другие механизмы продажи имущества (в том числе и недвижимого) организации-банкрота в соответствии с нормативно-правовыми положениями конкурсного производства.

Системы классификаций объектов недвижимости

Определение объектов недвижимости предполагает выделение в их структуре трех элементов.

1. Естественные (природные) объекты — земельный участок, лес и многолетние насаждения, обособленные водные объекты и участки недр. Их еще называют «недвижимостью по природе».

2. Искусственные объекты (постройки), являющиеся результатом труда человека: жилая недвижимость

Жилым помещением признается изолированное помещение, пригодное для постоянного проживания граждан и являющееся объектом недвижимости.

Виды жилых помещений:

жилой дом, часть жилого дома;

квартира, часть квартиры;

комната.

Жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

Квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении.

Комнатой признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

Любой многоквартирный дом как объект недвижимости представляет собой единую и целостную конструкцию. Однако с позиции использования для проживания данная конструкция является неоднородной. К многоквартирным относятся:

малоэтажный дом (до 3 этажей);

многоэтажный дом (от 4 до 9 этажей);

дом повышенной этажности (от 10 до 20 этажей);

высотный дом (свыше 20 этажей).

В многоквартирном доме объекты недвижимости условно можно разделить на жилые помещения, нежилые помещения и помещения, входящие в состав общего имущества.

Под помещением понимается единица объекта недвижимости, выделенная в натуре и предназначенная для самостоятельного использования для жилых и иных целей.

Объектами жилой недвижимости могут также быть секция (подъезд), этаж в подъезде.

Общее имущество — все инженерно-технические и прочие системы, без которых невозможно эксплуатировать обособленные личные объекты недвижимости (квартиры), а также земельный участок,¹ на котором расположен дом, с элементами озеленения и благоустройства. Без общего имущества не может существовать обособленный (личный) объект недвижимости — квартира. Такое имущество обладает свойствами неделимости. Это означает, что любой владелец помещения (жилья) должен владеть одновременно правом единоличной собственности на жилье и правом долевой собственности на общее имущество.

В отличие от площадей, принадлежащих индивидуальным владельцам, которыми они могут распорядиться по своему усмотрению, недвижимость в

совместной собственности является «неделимой»: ее нельзя продать, заложить или управлять ею без согласия совладельцев.

Таким образом, квартиры на правах собственности представляют собой внутриквартирные перегородки (стены), межкомнатные двери, слой отделки на стенах и перекрытиях (слой штукатурки, краски, обоев), а также инженерно-технические системы, которые могут быть отделены от общих без ущерба для интересов и прав собственников других помещений.

Данное имущество составляет примерно 10–15% стоимости строительства дома. По сути, это означает, что право собственности на жилье совместно с правом собственности на долю в общем имуществе многоквартирного дома характеризует правовой статус жилища.

Сохранение за собственниками помещений в любом здании и сооружении права собственности на общее, неделимое в натуре имущество является фактором объединения собственников жилья в единый социальный организм по содержанию и эксплуатации общего имущества.

В концепции многоквартирного дома определяются не только формы собственности, но и права собственников (условия и ограничения для них). В сущности, в многоквартирном доме ограничивается право пользования и владения общим имуществом. Собственник помещения не вправе выделять в натуре свою долю в праве общей собственности и не может совершать какие-либо действия, влекущие за собой передачу этой доли отдельно от права собственности на указанное помещение.

Потребность в такого рода ограничениях очевидна. Недвижимость, находящаяся в многоквартирном доме, становится источником возникновения определенной взаимозависимости ее совладельцев в вопросах эксплуатации собственности. Это, в частности, относится к общему имуществу, местам общего пользования и инженерно-техническому оборудованию. Например, если собственность находится в совместном владении, решение о том, вносить ли и когда свою долю средств для

проведения необходимых ремонтных работ и эксплуатации здания, не могут приниматься собственниками только по их усмотрению;

коммерческая недвижимость — офисы, рестораны, магазины, гостиницы, гаражи для аренды, склады, здания и сооружения, предприятия как имущественный комплекс;

общественные (специальные) здания и сооружения:

лечебно-оздоровительные (больницы, поликлиники, дома престарелых и дома ребенка, санатории, спортивные комплексы и т. д.);

учебно-воспитательные (детские сады и ясли, школы, училища, техникумы, институты, дома детского творчества и т. д.);

культурно-просветительские (музеи, выставочные комплексы, парки культуры и отдыха, дома культуры и театры, цирки, планетарии, зоопарки, ботанические сады и т. д.);

специальные здания и сооружения — административные (милиция, суд, прокуратура, органы власти), памятники, мемориальные сооружения, вокзалы, порты и т. д.