

ЛОГИСТИЧЕСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ: ЧТО ПОД ЭТИМ СЛЕДУЕТ ПОНИМАТЬ?

Сумец А.М.

Национальный фармацевтический университет

sumets.alexander@gmail.com

На данный момент времени никто не осмелится оспаривать тот факт, что логистика в Украине получила достаточно мощное развитие. Это, в свою очередь, спровоцировало появление в лексиконе бизнеса множество новых терминов. Одним из них по праву можно считать понятие «логистическая недвижимость». Что же под ним следует понимать?

Понятие «логистическая недвижимость» несколько неоднозначно, что бы о нем конкретно говорить как о каком-то виде недвижимости. Однако данный вопрос весьма интересен и с теоретической, и с практической точек зрения. И чтобы на него ответить обратимся к нормативно-правовой базе в историческом аспекте ее формирования касательно термина «недвижимость».

Термин «недвижимость» известен со времен Римского права. Например, в России термин «недвижимое имущество» был введен Петром I в 1714 году и был общепринятым вплоть до падения царизма. В своде тогдашних гражданских законов было записано: «Недвижимыми имуществами признаются по закону земли и всякие угодья, дома, заводы, фабрики, лавки, всякие строения и пустые дворовые места, а также железные дороги».

Термин «недвижимость» в нормативной базе Украины получил правовой статус с принятием в 1992 г. Закона Украины «О залоге» в связи с необходимостью определения предмета ипотеки. Здесь под недвижимостью понимают имущество, связанное с землей: строения, сооружения, жилые здания, дома, предприятия (как целостные имущественные комплексы) и отдельные их структурные подразделения. Впоследствии правовая система все активнее начала включать недвижимость в правовой оборот, делать ее объектом специального изучения. В соответствии с Гражданским кодексом Украины, принятым в 2003 г., к объектам недвижимого имущества относятся земельные участки, а также объекты, расположенные на земельных участках, перемещение которых невозможно без несоразмерного ущерба и изменения назначения. Понятие недвижимого предмета может быть распространено законом на морские и воздушные суда (корабли), суда внутреннего плавания, космические объекты, а также другие вещи, права которых подлежат государственной регистрации.

В законодательной базе Российской Федерации под недвижимостью понимают вид имущества, признаваемого в законодательном порядке недвижимым, и ее подразделяют на «недвижимость по происхождению» и на

«недвижимость по закону». К «недвижимости по происхождению» относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К «недвижимости по закону» относят подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания.

А теперь, учитывая вышеуказанное, можно высказать свою позицию касательно понимания дефиниции «логистическая недвижимость». Логистическая недвижимость – это те недвижимые и движимые объекты, которые участвуют в перемещении, переработке, хранении. Иными словами, логистической недвижимостью можно считать все объекты логистической инфраструктуры. А коль это так, то логистическую недвижимость можно классифицировать на линейную, точечную, вспомогательную и технологическую.

К линейной логистической недвижимости будем относить автомобильные и железные дороги, водные пути и трубопроводы. К точечной логистической недвижимости отнесем автовокзалы и железнодорожные вокзалы, аэро- и морские (речные) порты, грузовые и контейнерные терминалы, логистические центры, склады, элеваторы и пр. К вспомогательной логистической недвижимости отнесем оборудование, которое участвует в погрузке/разгрузке грузов, их хранении и складской переработке, средства «логистической» коммуникации и пр. И, наконец, к технологической логистической недвижимости отнесем различные виды и типы транспортных средств, производственные помещения, где, собственно, и происходит переработка, хранение и возможные изменения материальных потоков [1; 2].

Сделанный вывод базируется на законодательной базе Украины. Хотя понятно, что этот вопрос на сегодня является дискуссионным и нуждается в широком обсуждении специалистами.

Литература

1. Сумець О. М. Логістична інфраструктура: сутність, функції та склад / О. М. Сумець // Логістика : проблеми і рішення : міжнарод. науч.-практ. журн. – 2020. – № 1 (86) : Яанварь–февраль. – С. 22-29.

2. Сумець А. М. Логистическая недвижимость в Украине: тенденции развития позитивны, но пандемия може их изменить (по материалам блиц опроса экспертов) / Кирилко В., Потапова Н., Сумець А. // Логістика : проблеми і рішення : міжнарод. науч.-практ. журн. – 2020. – № 2 (87) : март-апрель. – С. 16-17.