

ВВЕДЕНИЕ

Книга посвящена нежилым зданиям (помещениям) как объектам капитального строительства (недвижимости) и связанными с ними некоторыми видами градостроительной деятельности. Нежилые здания (помещения) относятся к объектам капитального строительства. В некотором смысле понятие «объекты капитального строительства» и «недвижимость» синонимичны. На основе межотраслевого подхода изучены алгоритмы оценки судами объектов в качестве недвижимости, из которого, в частности, будет видно, почему капитального фундамента бывает недостаточно для признания объекта недвижимым и капитальным. Эта часть монографии кому-то послужит сигналом, что надо кое-что изменить, чтобы не попасть в плохую историю, а кому-то найти новые аргументы и решить затянувшийся спор по поводу объекта.

Регулирование правоотношений, связанных с недвижимостью, подверглось реформе, изменились подходы к понятию недвижимости, появились новые объекты, значительно поменялось градостроительное и земельное законодательство. Законодательство о государственном учете и регистрации прав на недвижимое имущество вообще кардинально поменялось и отразилось на подходах в определении реконструкции, налоговом учете расходов на капитальный ремонт и реконструкцию.

Цель монографии проанализировать часто встречающиеся в практической деятельности вопросы на пересечении частных и публичных норм, иногда не имеющие простых ответов и решений. Многие из изученных в работе вопросов стали предметом не только судебных, но и научных споров и исследований. Сопоставлены и систематизированы алгоритмы правоприменения, в том числе и с научной точки зрения, с этой целью проведена значительная исследовательская работа.

Все вопросы, рассмотренные в данной монографии находят-ся на пересечении нескольких отраслей права: гражданского,

градостроительного, земельного, налогового. Применительно к предмету исследования разобраны вопросы кадастрового учета и регистрации прав на недвижимость в Едином государственном реестре недвижимости. В отдельных вопросах затрагиваются бухгалтерский учет, поскольку в разных ситуациях порою требуются разные механизмы поиска решения на основе имеющихся норм права.

В работе показано взаимное влияние земли и объектов капитального строительства, связь категории земель (территориальное зонирование) и функционального назначения зданий. Проводится разграничение понятий «назначение», «функциональное (целевое) назначение» объектов капитального строительства (далее – ОКС). Рассматривается порядок изменения разрешенного вида использования земельных участков. Обосновывается отсутствие прямой зависимости изменения назначения ОКС и реконструкции.

Сравнительный анализ понятий «строительство», «реконструкция», «капитальный», «текущий», «восстановительный» ремонт даны именно в парах, в которых и возникает наибольшее количество споров. При этом даются пояснения, какие проблемы чаще всего возникают в этих парах (например, по применению строительных норм и правил, ответственности по другим отраслям права, в частности, налоговой).

Поскольку некоторые виды градостроительной деятельности затрагиваются и перераспределяются по договорам аренды, постольку автор сочла необходимым эксплуатацию зданий (помещений) рассмотреть и в этом ракурсе. Отсюда книга направлена на изучение распределения обязанностей между арендодателями (собственниками недвижимости) и арендатором по эксплуатации, капитальному и текущему ремонту зданий (сооружений) и нежилых помещений, а также распределение между ними платежей (плата за землю, эксплуатационные расходы на содержание общего имущества нежилого здания (многоквартирного) дома, рас-

пределение расходов на капитальный и текущий ремонт и ЖКХ). Разграничение статусов арендатора, арендодателя и балансодержателя. Часть исследования направлена на анализ состояния правоприменения как есть. Порою коллизия норм и неоднозначные решения судов создают неопределенность в отношениях между арендатором и арендодателем¹.

¹ Монография подготовлена при поддержке СПС «КонсультантПлюс»