

Х·О·З·Я·Й·С·Т·В·О

ЕЖЕМЕСЯЧНЫЙ
ЮРИДИЧЕСКИЙ
ЖУРНАЛ

ISSN 0134 - 2398

и ПРАВО

6' 2016



- журнал «ХОЗЯЙСТВО И ПРАВО»
- журнал с ПРИЛОЖЕНИЕМ

ПОДПИСКА 2016

В редакции:

**СТОИМОСТЬ ПОДПИСКИ
ВМЕСТЕ С ДОСТАВКОЙ НИЖЕ,
ЧЕМ В АГЕНТСТВАХ**

	«Хозяйство и право»	«Хозяйство и право» с приложением
2016 2-е полугодие	5280 р. (1 экз. – 880 р.)	6600 р. (1 экз. – 1100 р.)

В агентствах:

	В каталоге «Урал-Пресс»		В каталоге «РОСПЕЧАТЬ»		В каталоге МАП		В каталоге «Пресса России»
<ul style="list-style-type: none"> • индекс журнала 71066, • индекс журнала с приложением 79253 	<ul style="list-style-type: none"> • индекс журнала 71066, • индекс журнала с приложением 79253 	<ul style="list-style-type: none"> • индекс журнала 12618, • индекс журнала с приложением 12617 	<ul style="list-style-type: none"> • индекс журнала 41884, • индекс журнала с приложением 42384 				

ПРИЛОЖЕНИЯ 2016 к журналу «ХОЗЯЙСТВО И ПРАВО»

- № 1 – **В. Витрянский.** Новеллы о сделках и решениях собраний
- № 2 – **Т. Коршунова, Д. Черняева.** Особенности правового регулирования труда иностранных работников
- № 3 – **И. Приходько.** Разрешение требований о применении последствий расторжения договора в виде взыскания процентов на сумму уплаченного по нему, начиная с даты получения денежных средств ответчиком: судебная практика и изменения ГК РФ
- № 4 – **В. Витрянский.** Новое (проектируемое) вещное право
- № 5 – **С. Филиппова.** Охрана и защита прав участников коммерческой корпорации
- № 6 – **С. Кокина.** Правовая квалификация объектов недвижимости и капитального строительства и связанных с ними видов деятельности

Контакты:

адрес редакции: 115446, Москва, Коломенский пр., д. 14;
сайт: www.hozpravo.ru;
адрес электронной почты: hozpravo@sovintel.ru;
тел./факс: +7 (495)225-83-05(06), +7 (903)201-30-27

ПРИЛОЖЕНИЕ

К ЕЖЕМЕСЯЧНОМУ ЮРИДИЧЕСКОМУ ЖУРНАЛУ

Х•О•З•Я•Й•С•Т•В•О

ХЗПРАВО
26

Учредители –

Министерство юстиции Российской Федерации

и Некоммерческое партнерство Журнал «Хозяйство и право»

Издается с июля 1999 года

ПРИЛОЖЕНИЕ к № 6 • июнь • 2016

С. КОКИНА

ПРАВОВАЯ КВАЛИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ И КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И СВЯЗАННЫХ С НИМИ ВИДОВ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Нежилые здания (сооружения) как объект недвижимости и капитального строительства	3
Здание, строение, сооружение	11
Нежилое помещение	12
Здания (сооружения) вспомогательного использования	17
Разграничение градостроительной деятельности (строительство – реконструкция – капитальный ремонт), текущего ремонта, перепланировки и восстановительного ремонта	22
Определение строительно-монтажных работ и градостроительной деятельности	22
Строительство – реконструкция	25
Реконструкция – капитальный ремонт	32
Ремонт: капитальный – текущий	37
Реконструкция, капитальный ремонт – перепланировка	39
Восстановительный ремонт	42

ПРИЛОЖЕНИЕ
К ЕЖЕМЕСЯЧНОМУ
ЮРИДИЧЕСКОМУ
ЖУРНАЛУ

Х·О·З·Я·Й·С·Т·В·О
ХП ПРАВО

С. Кокина

Правовая квалификация объектов
недвижимости и капитального
строительства и связанных
с ними видов деятельности

6'2016

ПОДПИСКА 2016

В редакцию

Подписано к печати 23.05.2016

Формат 70x108/16

Заказ № 333

Адрес редакции:

115446, Москва, Коломенский проезд, д. 14

Тел./факс: +7(495)225-83-05(06)

hozpravo@sovintel.ru

<http://www.hozpravo.ru>

Отпечатано в ОАО «Ин-октаво»

105082, Москва, ул. Б. Почтовая, д. 7, корп. 2

© «Хозяйство и право», 2016 ®

ПРАВОВАЯ КВАЛИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ И КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И СВЯЗАННЫХ С НИМИ ВИДОВ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ*

Нежилые здания (сооружения)¹ как объект недвижимости и капитального строительства

В работе не ставится задача изучения существующих доктрин недвижимости и ее отдельных объектов, ее цель — исследование состояния правоприменения.

Здания (сооружения) входят в понятия «недвижимость» (п. 1 ст. 130 ГК РФ) и «объекты капитального строительства» (п. 10 ст. 1 Градостроительного кодекса РФ, далее — ГрК РФ).

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства (п. 1 ст. 130 ГК РФ).

Под объектами капитального строительства (далее — ОКС) понимаются здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее — объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек (п. 10 ст. 1 ГрК РФ). ГрК РФ регулирует отношения только по поводу ОКС, то есть недвижимости.



В постановлении Президиума ВАС РФ от 24.09.2013 № 1160/13 по делу № А76-1598/2012 отмечено, что понятия «объект капитального строительства» и «объект недвижимости» не являются тождественными, поскольку термин «объект

* Работа подготовлена при поддержке СПС «КонсультантПлюс».

¹ За исключением линейных объектов, попадающих под определение сооружений.

капитального строительства» – специальное понятие градостроительного законодательства и им нельзя подменять правовую категорию «объект недвижимого имущества», имеющую иные отраслевую принадлежность, объем и содержание.

Мнения ВС РФ и ВАС РФ по этому вопросу разошлись кардинально.



Верховный Суд РФ в определении Судебной коллегии по гражданским делам от 03.12.2008 № 9-Г08-19 счел неправильным вывод о нетождественности понятия «объекты недвижимости» понятию «объекты капитального строительства», содержащемуся в ч. 3 ст. 45 ГрК РФ (определение вынесено в период действия редакции ГрК РФ до принятия Федерального закона от 20.03.2011 № 41-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части вопросов территориального планирования»), поскольку такой вывод является результатом неправильного, несистемного толкования норм федеральных законов.

На мой взгляд, в каждой из позиций есть доля истины, но трудно согласиться с противопоставлением одной отрасли права другой, поскольку в целях обеспечения стабильности гражданского оборота требуется единое понимание одних и тех же объектов, оказывающихся на пересечении нескольких отраслей права, определяющих их режим.

Так или иначе понятие ОКС шире понятия недвижимости. В отличие от временных построек, киосков, навесов и других подобных построек здания в понимании ГрК РФ относятся к недвижимым вещам, но применительно к сооружениям (особенно плоскостным и линейным)² критерии капитальности могут не свидетельствовать о принадлежности к недвижимому имуществу, определение которого дано в ГК РФ (ст. 130).

При оценке объекта недвижимости как гражданско-правовой категории в нормативных правовых актах и правоприменении часто используются градостроительные критерии капитальности, конкретизирующие признаки недвижимости, перечисленные в ст. 130 ГК РФ.

В ст. 130 ГК РФ не установлены критерии прочной связи с землей. По смыслу данной нормы прочная связь с землей является не единственным признаком, по которому объект может быть отнесен к недвижимости (постановление ФАС Волго-Вятского округа от 28.12.2006 № А43-19271/2005-12-644). Судебная практика показывает, что в случаях неочевидности отнесения объекта (здания, строения, сооружения) к недвижимости его оценка производится на предмет капитальности.

Группы капитальности раскрываются в подзаконных нормативных правовых и технико-нормативных актах³. Таким образом, чтобы обосновать гражданско-пра-

² Достаточно упомянуть обширные судебную и доктринальную «асфальтовую» и «заборную» дискуссии.

³ Оценка группы капитальности, например: Ведомственные строительные нормы. Правила оценки физического износа жилых зданий. ВСН 53-86(р) (утв. приказом Госгражданстроя при Госстрое СССР от 24.12.1986 № 446). Производственные здания подразделены в сборниках на пять групп в зависимости от основных конструктивных решений (пять групп капитальности зданий). Жилые и общественные здания подразделены на шесть групп в зависимости от основных конструктивных решений (п. 47 Инструкции по переоценке и определению износа основных фондов хозяйственных государственных, кооперативных (включая колхозы) и общественных предприятий и организаций по состоянию на 1 января 1972 года (утв. ЦСУ СССР 30.04.1970 № 9-113).

вовое понятие недвижимости, используются критерии градостроительного законодательства.

Однако наличие группы капитальности у объекта недвижимости само по себе еще не означает соблюдения условий ст. 130 ГК РФ (ОКС вспомогательного использования).


Такой признак недвижимости, как невозможность перемещения объекта без несоразмерного ущерба его назначению, исходя из современных достижений строительной техники, передвигающей здания и сооружения в неизменном виде, некоторыми авторами ставится под сомнение [1; 2; 3, с. 14-17]. В судебной практике, однако, он применяется широко, поскольку подразумевается, что передвигаемые строения, даже если потребуются существенные затраты ресурсов и времени на их перемещение (демонтаж и сборка объекта на новом месте), сохраняют свои качества. Капитальное строение можно передвинуть только в целом, демонтаж здания является сносом объекта. Очевидно, что абсолютно неперемещаемыми являются только участки земли и ее недра.

Из нормативных правовых актов и основанных на них судебных решений можно вывести следующие признаки недвижимости.

Первый – прочная связь зданий с землей анализируется по признаку наличия капитального фундамента (заглубленного) и инженерно-технических коммуникаций, подключенных (технологически присоединенных) к сетям инженерно-технического обеспечения.

Второй признак в большей степени относится к конкретизации объекта недвижимости как объекта, подлежащего регистрации, с одной стороны, и к оценке капитальности – с другой. В качестве признака исследуются соответствующий объем и характер строительно-монтажных работ.

Судами в гражданский оборот введены дополнительные признаки недвижимости, не закрепленные в нормативных правовых актах.

 Например из трех признаков, отраженных в постановлении ФАС Северо-Западного округа от 01.07.2011 по делу № А26-6171/2010, два не установлены ст. 130 ГК РФ: «– обладание объектом полезными свойствами, которые могут быть использованы независимо от земельного участка, на котором он находится;

– обладание объектом полезными свойствами, которые могут быть использованы независимо от других находящихся на общем земельном участке зданий, сооружений, иных объектов недвижимого имущества в предпринимательской или иной экономической деятельности собственника такого имущественного комплекса».

В письме Минрегиона России от 21.06.2012 № 15319-АП/08 «Об отнесении сооружений к объектам капитального строительства» суммированы признаки капитальности: прочная связь с землей и заглубленный фундамент; проведение существенных земляных работ (рытье котлованов); связь с местностью инженерными сетями отопления, горячего/холодного водоснабжения, канализации. Соответственно исходя из критериев капитальности к движимым вещам отнесены легко-возводимые, сборно-разборные конструкции, для которых возможен неодно-

кратный демонтаж, перемещение на другое место с последующей установкой при сохранении эксплуатационных качеств и проектных характеристик конструктивных элементов, без потери технических свойств и технологических функций⁴.

Указанный признак (объем и характер строительно-монтажных работ) при разрешении споров о режиме недвижимости может стать решающим. Упоминание данных работ содержится в постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (далее – постановление Пленума ВС РФ № 25) (п. 38: «При разрешении вопроса о признании правомерно строящегося объекта недвижимой вещью (объектом незавершенного строительства) необходимо установить, что на нем, по крайней мере, полностью завершены работы по сооружению фундамента или аналогичные им работы»), постановлении Пленума ВАС РФ от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» [п. 24: «объект незавершенного строительства как самостоятельная недвижимая вещь отсутствует (например, на объекте не полностью завершены фундаментные работы и т.п.)...»] и т.д.⁵



В постановлении Президиума ВАС РФ от 12.10.1999 № 2061/99 по делу № А72-2212/98-Кд136/1 объект (холодильник) был признан недвижимостью исходя из характера работ по его установке. Позиция суда: если данные технической документации не позволяют утверждать, что перемещение объекта (холодильника) не повлечет несоразмерного ущерба для использования его по назначению, но сведения о характере работ по изготовлению и привязке его фундамента к местности, а также по монтажу объекта свидетельствуют о возведении сооружения, относящегося к недвижимому имуществу, прочно связанному с землей, нельзя признать обоснованным вывод, согласно которому такой объект является движимым имуществом.

Суд апелляционной инстанции в соответствии со ст. 130 ГК РФ указал, что данные предприятия технической инвентаризации, отраженные в техническом паспорте на холодильник, свидетельствуют о том, что холодильник относится к недвижимому имуществу как стационарное сооружение, смонтированное на специально возведенном для него фундаменте, к нему подведены стационарные коммуникации по электро- и водоснабжению и оно является строением первой группы капитальности.



В литературе нередко высказываются опасения, что отсутствие законодательно⁶ установленных критериев прочной связи с землей и несоразмерного ущерба будет вызывать определенные сложности, поскольку формальное толкование этих крите-

⁴ Минрегиона России отозвало это письмо письмом от 20.08.2012 № 21868/17.

⁵ Используется также в нормативных правовых актах, например: дополнительный офис может быть размещен в быстровозводимом строении, в том числе модульного типа (за исключением киосков, навесов, палаток и других подобных объектов), не относящемся к недвижимому имуществу, которое должно быть установлено на фундамент (площадку) и иметь связь с земельным участком, на котором оно установлено, и возведение и перемещение которого невозможно без проведения строительно-монтажных работ (далее – строение) (п. 9.4.3 Инструкции Банка России от 02.04.2010 № 135-И (ред. от 24.05.2015) «О порядке принятия Банком России решения о государственной регистрации кредитных организаций и выдаче лицензий на осуществление банковских операций»).

⁶ В некоторых законах все же закреплено. Например, общее понятие стационарного торгового объекта имеется в Федеральном законе от 28.12.2009 № 381-ФЗ «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон № 381-ФЗ), где под стационарным торговым объектом понимается торговый объект, представляющий собой здание или часть здания, строение или часть строения, прочно связанные фундаментом такого здания, строения с землей и присоединенные к сетям инженерно-технического обеспечения (п. 5 ст. 2). На основании

риев приводит к выводу о том, что к недвижимости можно отнести такие объекты, как заборы, скамейки и т.д. Соответственно права на них должны быть зарегистрированы, что сопряжено с техническими трудностями [2].

Однако исходя из критериев капитальности спорные вопросы отнесения некоторых объектов к объектам недвижимости успешно решаются.



- Например, в определении ВС РФ от 12.01.2016 № 18-КГ15-222 прокомментировано, что асфальтовое, бетонное или иное покрытие земельного участка, как правило, является его частью, а не самостоятельным объектом недвижимости. Вывод применим, если у этого покрытия нет признаков отдельного сооружения (например, фундамента объекта незавершенного строительства).

- Подобная позиция высказана Пленумом ВС РФ в уже упоминавшемся п. 38 постановления № 25: «Замощение земельного участка, не отвечающее признакам сооружения, является его частью и не может быть признано самостоятельной недвижимой вещью (пункт 1 статьи 133 ГК РФ)». Аналогичный подход ранее был выработан арбитражными судами.

- Так, в постановлении ФАС Северо-Западного округа от 01.07.2011 по делу № А26-6171/2010 указано: «Покрытие (замощение) из бетона, асфальта, щебня и других твердых материалов, используемое для стоянки автомобилей, обеспечивает чистую, ровную и твердую поверхность, но не обладает самостоятельными полезными свойствами, а лишь улучшает полезные свойства земельного участка, на котором оно находится. Покрытие (площадка), улучшающее свойства земельного участка, обычно используется совместно со зданиями, строениями или сооружениями, дополняет их полезные свойства при осуществлении предпринимательской и иной экономической деятельности собственника зданий и сооружений. При этом твердое покрытие (площадка) имеет вспомогательное, а не основное значение по отношению к остальному недвижимому имуществу, входящему в такой имущественный комплекс. В отличие от зданий, строений и сооружений твердое покрытие не имеет конструктивных элементов, которые могут быть разрушены при перемещении объекта. Материалы, из которых изготовлено покрытие (асфальт, щебень), при их переносе не теряют качества, необходимые для их дальнейшего использования. Учитывая технические характеристики созданной истцом автостоянки, апелляционный суд пришел к обоснованному выводу об отсутствии у спорного имущества признаков объекта недвижимости».

- Но с другой стороны, исходя из критерия капитальности, объема и характера работ производственная площадка (бетонированная), рассчитанная на 100 грузовых автомобилей, была признана (в постановлении Президиума ВАС РФ от 16.12.2008 № 9626/08 по делу № А08-7744/06-5) объектом недвижимости: «Согласно техническому паспорту от 06.05.2006 спорный объект имеет кадастровый номер, является сооружением – производственной площадкой для грузовых автомобилей площадью 8565, 4 кв. метра, имеющей песчаную подушку, щебеночную подготовку и слой бетона толщиной 20 сантиметров».

Данное постановление разрушило единообразие судебной практики и подверглось критике [3, с. 14-17; 4, с. 71-87; 5, с. 6]. Правоприменительный сбой случился по причине того, что суд решал вопросы недвижимости, исходя из задач признания права собственности за неким субъектом: «В заключение необходимо отметить, что

этого положения суды (например, определение Верховного Суда РФ от 09.06.2010 № 8-Г10-7) делают обоснованные выводы о том, что стационарные торговые и складские объекты как здания (части здания) и сооружения отвечают признакам недвижимого имущества, права на которые в соответствии со ст. 131 ГК РФ подлежат государственной регистрации в ЕГРП. В п. 6 ст. 2 Закона № 381-ФЗ дается определение «нестационарного торгового объекта», совпадающее с общим представлением о некапитальном, движимом объекте: «нестационарный торговый объект – торговый объект, представляющий собой временное сооружение или временную конструкцию, не связанные прочно с земельным участком вне зависимости от наличия или отсутствия подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, в том числе передвижное сооружение».

при сложившихся по делу обстоятельствах выделение производственной площадки в качестве самостоятельного объекта недвижимости было нецелесообразно в принципе, поскольку общество могло стать ее собственником и без предъявления иска о признании на нее права собственности» [6].

• В дальнейшем суды в основном отказывали в применении выводов постановления при рассмотрении аналогичных дел (определения Верховного Суда РФ от 29.12.2015 № 306-ЭС15-18303 по делу № А12-101/2015, от 08.10.2015 № 305-ЭС15-12931 по делу № А40-81861/2014, от 28.09.2015 № 309-ЭС15-11370 по делу № А07-16729/2014 и т.д.).



Б. Гонгало и Е. Петров критиковали позицию Президиума ВАС РФ, высказанную в постановлении от 16.12.2008 № 9626/08, согласно которой бетонированная площадка является объектом недвижимости, и отмечали, что естественные различия искусственного покрытия и земельного участка, на котором оно расположено, не являются сами по себе достаточным основанием для юридического разграничения этих объектов [7, с. 77].

Согласно п. 10 ст. 1 ГрК РФ временные постройки, киоски, навесы и другие подобные постройки не входят в круг ОКС. В судебной практике обсуждался вопрос о признании недвижимостью подобных построек, смонтированных на фундаменте и имеющих подключенные коммуникации. Отказывая в признании их недвижимостью, суды при этом не ограничивались экспертизой фундамента⁷, но также оценивали некапитальность стен построек⁸. Следует все же оговориться, что существует и другая практика: признание таких построек недвижимым имуществом только по одному основанию — наличию фундамента⁹. Такие решения, полагаю, недостаточно обоснованы: наличие фундамента не изменяет временный характер сборно-разборной конструкции и не делает ее капитальной, нуждающейся согласно технической документации в обеспечении прочной связи с землей — капитальном фундаменте, а согласно п. 6 ст. 2 Закона № 381-ФЗ наличие или отсутствие подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения не влияет на оценку стационарности торгового объекта.

⁷ В постановлении ФАС Волго-Вятского округа от 28.12.2006 № А43-19271/2005-12-644 отмечено: «Ссылка на наличие заглубленного фундамента не влияет на правильность принятых судебных актов, так как доказательств необходимости сооружения такого фундамента для возведения каркасных сооружений в материалах дела нет». В постановлении Шестого арбитражного апелляционного округа от 25.10.2012 № 06АП-4731/12 по делу № А73-396/2012 указано: «Из заключения эксперта следует, что строение торгового комплекса ... не относится к капитальным строениям <...> фундаментом является монолитная плита, установленная поверх грунта и не заглубленная в него, а каркас торгового комплекса крепится анкерными болтами к закладным деталям в фундаментной плите».

⁸ В постановлении ФАС Дальневосточного округа от 05.12.2006 № Ф03-А51/06-1/4367 указано: в соответствии с экспертным заключением спорное строение представляет собой здание каркасного типа, построенное из легких металлических конструкций, с фундаментом из отдельно стоящих монолитных бетонных плит глубиной заложения до 1,0 м, выполненным на щебеночной подготовке с наружными стенами из панелей «сэндвич». По технологии производства работ конструкцию склада-магазина можно разбирать без нарушения ее целостности и функционального назначения, что предусмотрено самой конструктивной схемой здания. Объект может быть отнесен к мобильным зданиям-сооружениям и не является объектом недвижимости.

В постановлении от 28.12.2006 № А43-19271/2005-12-644 ФАС Волго-Вятского округа, оценив в совокупности представленные доказательства, обоснованно указал на то, что спорные объекты фактически возведены из легких металлических конструкций (панелей и профнастила с утеплением), и пришел к правильному выводу о невозможности признать данные строения недвижимым имуществом.

⁹ В постановлении ФАС Дальневосточного округа от 14.12.2010 № Ф03-8501/2010 по делу № А24-5577/2009 указано: «Наличие у павильона ленточного фундамента установлено судом первой инстанции при непосредственном осмотре павильона по месту его нахождения (протокол осмотра вещественного доказательства по месту его нахождения от 18.02.2010), что является основанием для отнесения его к категории объектов недвижимого имущества». Спор шел по поводу торгового павильона, установленного на ленточном фундаменте, изготовленного из сэндвич-панелей, обшитого молочным сайдингом, крыша обита синей черепицей. Полы настелены из доски, фанеры и плитки. Из здания выведена канализация в соответствии с техническими условиями.

В отношении заборов (глухие металлические или железобетонные на фундаменте) у судов также различные подходы: исходя из формальных признаков железобетонный забор на земельном участке относится к категории недвижимого имущества¹⁰; железобетонный забор не относится к недвижимости, поскольку не имеет самостоятельного значения как объект права, его назначение — обозначение границ и ограничение доступа на земельный участок (п. 1 ст. 262 ГК РФ), либо он может быть перемещен в другое место без несоразмерного вреда¹¹. Вторая позиция превалирует над первой.

Таким образом, оценка капитальности здания, строения, сооружения, разграничение движимости и недвижимости не всегда очевидно, и тогда необходима экспертиза, для проведения которой требуются специальные познания в области техники и строительства. В ее основу кладутся объективные данные, фактические обстоятельства, носящие инженерно-строительный характер, то есть неюридические (п. 38 постановления Пленума ВС РФ № 25).



В одном из судебных споров предприниматель обратился в арбитражный суд с иском в защиту своей постройки от сноса, доказывая, что она относится «к недвижимому имуществу как стационарное сооружение, смонтированное на специально возведенном для него фундаменте, с подведенными стационарными коммуникациями по электро- и водоснабжению». Однако суд посчитал, что недвижимостью нельзя признать вещи, которые хотя и имеют признаки недвижимости, предусмотренные ст. 130 ГК РФ, но созданы с нарушением установленного законом и иными правовыми актами порядка, без необходимой разрешительной документации и без соблюдения градостроительных норм и правил (постановление ФАС Волго-Вятского округа от 20.12.2010 по делу № А82-1025/2010).

Ранее обсуждалась позиция Верховного Суда РФ о том, что недвижимость — природное свойство объекта. Как всякое природное свойство оно не может зависеть от соблюдения правил и признания путем регистрации прав на него. Процедура «реабилитации» недвижимости с помощью легализации самовольной постройки (ст. 222 ГК РФ) возможна только в том случае, если объект действительно является недвижимостью, то есть обладает этим свойством еще до рассмотрения дела судом.

Отсюда последовательно выдержанная позиция Верховного Суда РФ (п. 38 постановления Пленума № 25): «По смыслу статьи 131 ГК РФ закон в целях обеспечения стабильности гражданского оборота устанавливает необходимость государственной регистрации права собственности и других вещных прав на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение. При этом по общему правилу государственная регистрация права на вещь не является обязательным условием для признания ее объектом недвижимости (пункт 1 статьи 130 ГК РФ)».

¹⁰ Постановления ФАС Северо-Кавказского округа от 03.03.2005 № Ф08-124/2005; ФАС Центрального округа от 07.05.2004 № А48-4643/03-1, от 03.02.2003 № А62-1553/2001.

¹¹ Постановления Президиума ВАС РФ от 12.10.1999 № 2061/99; ФАС Уральского округа от 15.01.2008 № Ф09-4441/07; ФАС Волго-Вятского округа от 06.07.2011 по делу № А11-14125/2009, от 27.03.2007 по делу № А43-31453/2004-10-1176; ФАС Северо-Кавказского округа от 31.05.2007 № Ф08-1791/2007; ФАС Поволжского округа от 17.11.2005 по делу № А12-19896/2003-С44-5/11, от 11.07.2002 № А12-10875/01-С30.

Имущество нельзя отнести к недвижимому только на основании факта составления его технического паспорта (постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 03.10.2011 № Ф08-5649/11 по делу № А61-299/2010).

Отсутствие регистрации прав на вещь делает ее оборотоспособной в качестве вещи («вещь не в обороте»), лишает ее режима главной вещи. Здания и сооружения, возведенные собственником на принадлежащем ему земельном участке, права на которые не зарегистрированы в ЕГРП, **являются составной частью земельного участка**. Собственник земельного участка имеет право на негаторный иск, направленный на устранение препятствий в пользовании возведенным им на этом участке зданием, и тогда, когда право на здание не зарегистрировано. Согласно ст. 263 ГК РФ собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил и требований о целевом назначении земельного участка. Следовательно, собственник земельного участка имеет право на защиту своего права не только на земельный участок, но и на возведенное на нем здание, являющееся, по существу, составной частью принадлежащего ему на праве собственности земельного участка (п. 7 «Обзора судебной практики по некоторым вопросам защиты прав собственника от нарушений, не связанных с лишением владения» — Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 15.01.2013 № 153). Переход недвижимости, не поставленной на кадастровый учет, права на которую не зарегистрированы, возможен только в составе земельного участка, но права собственности отчуждателя на земельный участок должны быть зарегистрированы¹².

Технический и кадастровый учет создает презумпцию того, что объект является капитальным, поскольку кадастровый паспорт — одна из форм предоставления сведений из государственного кадастра недвижимости (ГКН) и основание внесения записей о правах на него в ЕГРП. В свою очередь, в ГКН вносятся сведения о недвижимом имуществе (ч. 2 ст. 1, п. 3 ч. 2 ст. 14 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», далее — Закон о кадастре). Объекты недвижимости, внесенные в ГКН, относятся к капитальным. Следовательно, если на объект недвижимости составлен кадастровый паспорт, такой объект считается капитальным. Как и всякая презумпция, презумпция капитальности объекта может быть опровергнута в судебном порядке, если будет установлено, что объект, в отношении которого выдан кадастровый паспорт, фактически является временной постройкой (ст. 1 ГК РФ).

От оценки недвижимости на предмет капитальности зависит решение некоторых вопросов: например, ст. 51 ГК РФ предусмотрено, что разрешение на строительство не требуется в случае строительства, реконструкции объектов, не яв-

¹² Такое положение вещей напоминает немецкую конструкцию, широко обсуждаемую в литературе: в ФРГ земельный участок и строения на нем не могут принадлежать различным собственникам. При этом согласно § 93 Германского гражданского уложения (ГГУ) составные части вещи, которые не могут быть отделены одна от другой без того, чтобы какая-либо из них не была разрушена или изменена в своей сущности (существенные составные части), не могут быть предметом отдельных прав. В соответствии с § 94 ГГУ к существенным составным частям земельного участка принадлежат вещи, прочно связанные с землей и почвой, в частности строения, а также продукты земельного участка, пока они соединены с почвой.

ляющихся объектом капитального строительства. На движимые вещи не могут распространяться требования о сносе самовольной постройки и правила признания постройки самовольной. Изменение назначения движимого объекта допустимо без согласований и извещений. Решаются и вопросы административной ответственности, например о привлечении к административной ответственности, предусмотренной ст. 8.3 КоАП г. Москвы¹³.

Здание, строение, сооружение

Градостроительный кодекс РФ понятие «объект капитального строительства» раскрывает путем перечисления объектов: здание, строение, сооружение. Существует множество позиций по разграничению этих терминов [8; 9]. Но надо отметить, что по значению они близки. Согласно ГрК РФ все они – объекты завершенного капитального строительства. Во многих нормативных правовых актах термин «здание» соседствует с терминами «строение» или «сооружение». Объясняется это тем, что «строение» – обобщающий термин, которым обозначают как недвижимые (капитальные), так и движимые (некапитальные) объекты¹⁴. В Законе о кадастре (ч. 5 ст. 1) строения к объектам кадастрового учета не отнесены.

В ст. 2 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (далее – Технический регламент) из трех терминов определены два – здания и сооружения:

здание – результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных (п. 6);

сооружение – результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов (п. 23).

¹³ За самовольную установку (размещение) контейнеров, гаражей, строительной и дорожной техники, объектов мелкорозничной торговли и оказания услуг населению, складских помещений, бытовок и иных объектов, не являющихся объектами капитального строительства, объектов на подземных коммуникациях, а также самовольное возведение произведений монументально-декоративного искусства.

¹⁴ Согласно п. 2 ст. 401 НК РФ в целях налогообложения жилые строения, расположенные на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального жилищного строительства, относятся к жилым домам. Эта игра слов может привести к тому, что подавляющее большинство садовых домиков, не являющихся недвижимостью, хотя и сооруженных на капитальном фундаменте, попадут под налогообложение как недвижимость. В перечень вошли гаражи, машино-места, иные строения, которые могут не являться недвижимостью. По сути, в целях налогообложения все, что попадает под определение этих объектов, может быть приравнено к недвижимости и ставиться на кадастровый учет (например, письмо Минфина России от 05.02.2016 № 03-05-06-02/5874 «О земельном налоге и налоге на имущество физических лиц», письмо ФНС России от 13.01.2015 № БС-2-11/8@), поскольку кадастровый учет совмещает регистрационную и фискальную функции.



В. Витрянский полагает, что попытка дать юридические понятия зданий и сооружений нецелесообразна, поскольку они не относятся к числу правовых категорий [10, с. 8].

Исходя из определения Технического регламента «сооружение» не подразумевает деление на помещения, однако там же указано, что помещение — часть объема здания или сооружения, имеющая определенное назначение и ограниченная строительными конструкциями (п. 14 ст. 2). В п. 2.1.4 Межгосударственного стандарта ГОСТ 27751-2014 «Надежность строительных конструкций и оснований. Основные положения» (далее — ГОСТ «Надежность строительных конструкций»)¹⁵ здание определено как результат строительной деятельности, предназначенный для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных. При этом в примечании указано, что здание является частным случаем строительного сооружения. Иными словами, получается, что здание и сооружение не разные объекты капитального строительства, а здание — разновидность сооружений, то есть понятие «сооружение» шире понятия «здание». В п. 2.1.16 указанного ГОСТа этот вывод подтвержден: строительное сооружение рассматривается как результат строительной деятельности, предназначенный для осуществления определенных потребительских функций. В Примечании замечено, что в тексте ГОСТа вместо термина «строительное сооружение» используется термин «сооружение», который может относиться к зданиям, мостам, резервуарам или любым другим результатам строительной деятельности.

В этом же ГОСТе указано, что он должен действовать в строгом соответствии с Техническим регламентом, в котором, однако, здания и сооружения не тождественны. Например, согласно приведенным определениям только здание может быть жилым и нежилым.

Как часть целого помещение может быть поставлено на кадастровый учет тогда, когда строительство здания (сооружения) завершено и введено в эксплуатацию в порядке, определенном ГрК РФ (ст. 55). Кадастровая палата откажет в осуществлении государственного кадастрового учета на помещение, расположенное в объекте незавершенного строительства. Такой отказ признается судами правомерным.



Определением Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 02.12.2014 № 306-ЭС14-2019 по делу № А65-25514/2013 в удовлетворении требования отказано, так как Законом о кадастре не предусмотрена постановка на кадастровый учет помещения до завершения строительства и ввода в эксплуатацию здания, в котором оно расположено, поскольку наличие объекта незавершенного строительства подразумевает возможность дальнейшего его преобразования в здание или сооружение, что может повлечь изменение его характеристик, определяемых по завершении строительства и ввода в эксплуатацию.

¹⁵ Вступил в силу 1 июля 2015 года. Практически повторяет предыдущие ГОСТы (ГОСТ 27751-88 (СТ СЭВ 384-87) и ГОСТ Р 54257-2010).

Нежилое помещение

Вопрос об определении режима нежилых помещений как объекта недвижимости обсуждается давно и активно, особенно в отношении прав собственности на здание и имущество, предназначенное для обслуживания всего здания, в том числе помещений. Гораздо меньше дискутируется отнесение помещений к ОКС.

Нежилые помещения могут располагаться в жилых домах (зданиях), но их режим определяется не только градостроительным, но и жилищным законодательством (например, реконструкция, капитальный ремонт).

Согласно ст. 1 ГрК РФ помещения не перечислены в объектах капитального строительства. Возникает вопрос: распространяется ли на них порядок получения разрешений в силу ст. 51 ГрК РФ?



Для некоторых авторов этот вопрос не вызывает сомнений: помещения не относятся ни к объектам капитального строительства [11, с. 137-148], ни к недвижимости (из-за отсутствия связи с землей) [12].

Однако судебная практика пошла по другому пути. В целях градостроительной деятельности, а именно: реконструкции, капитального ремонта, эксплуатации зданий режим нежилых помещений приравнивается к режиму зданий [13], поскольку они являются его частью, и к ним по аналогии закона также применяются некоторые положения о жилых помещениях.

Указание на отсутствие у помещений связи с землей считаю преувеличением: недвижимостью является «все, что связано с землей» (ст. 130 ГК РФ); любое помещение прочно связано с капитальным фундаментом строительными конструкциями здания, причем настолько тесно, что, если с фундаментом что-нибудь случится, помещения от этого пострадают так же, как и здание.

Жилые помещения рассматриваются как объекты гражданских прав. Но в ст. 130 ГК РФ в качестве самостоятельных объектов гражданских прав такие виды недвижимого имущества, как жилые и нежилые помещения, не выделены¹⁶.

Однако как самостоятельный объект помещение включено в понятие недвижимости в абз. 3 ст. 1 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее — Закон о госрегистрации) и ч. 5 ст. 1 Закона о кадастре.

В Техническом регламенте дана дефиниция помещения — часть объема здания или сооружения, имеющая определенное назначение и ограниченная строительными конструкциями (ст. 2). В ГОСТе «Надежность строительных конструкций» определение уточнено: помещение — пространство внутри здания, имеющее определенное функциональное назначение и ограниченное строительными конструкциями (п. 2.1.11).

¹⁶ Предложенное в п. 3.8.1 Концепции развития гражданского законодательства Российской Федерации определение помещения в Гражданский кодекс РФ не вошло.

В абз. 2 п. 6 ст. 12 Закона о госрегистрации предусмотрен учет квартиры, помещения и иных объектов, входящих в состав зданий и сооружений.

Нежилые помещения явно «обделены» в правовом регулировании, поэтому в соответствии с п. 1 ст. 6 ГК РФ к отношениям собственников помещений, расположенных в нежилом здании, возникающим по поводу общего имущества в таком здании, подлежат применению нормы законодательства, регулирующие сходные отношения, в частности ст. 249, 289 и 290 ГК РФ и ст. 44-48 ЖК РФ (п. 41 постановления Пленума ВС РФ № 25). Ранее такая позиция была сформулирована в постановлении Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания» (далее – постановление Пленума ВАС РФ № 64), в котором вопросы также решались исходя из аналогии закона.

Основная аналогия состоит в том, что после того, как в здании или сооружении зарегистрировано право собственности на помещения нескольких лиц, право собственности единственного собственника на имущество, обслуживающее все здание (сооружение) или несколько помещений в нем, прекращается автоматически – вместо него возникает долевая собственность на это имущество собственников помещений.

Зарегистрированное право собственности на нежилое помещение в здании или сооружении ведет к возникновению права общей собственности собственника этого помещения и собственников оставшихся помещений на вспомогательное имущество (лестницы, лифты, крыша и т.д.).

Это означает, что при проведении реконструкции или капитального ремонта в нежилом помещении, расположенном в нежилом здании, могут быть также затронуты интересы других собственников общего имущества, а значит, может потребоваться их согласие на проведение работ (постановление Президиума ВАС РФ от 09.10.2012 № 5377/12 по делу № А76-7075/2011).

К общему имуществу в здании (сооружении) относятся, в частности, помещения, предназначенные для обслуживания более одного помещения в здании, а также лестничные площадки, лестницы, холлы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном здании оборудование (технические подвалы), крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции этого здания, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения (п. 2 постановления Пленума ВАС РФ № 64).

Иначе говоря, если собственник здания произвел отчуждение всех помещений, по отношению к которым есть возможность самостоятельного использования, он автоматически утрачивает право собственности на оставшуюся часть в виде общего имущества здания, поскольку его невозможно использовать по иному назначению. На основании п. 2 ст. 290 ГК РФ собственник помещения не вправе отчуждать свою долю в праве собственности на общее имущество зда-

ния (сооружения), а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на помещение. Следовательно, в ЕГРП должна вноситься соответствующая запись об утрате права собственности собственником всего здания и возникновении сособственности аналогично учету прав на жилое здание и жилые помещения.

Думается, что изложенная позиция судов вполне приемлема.



Иная точка зрения (С. Гришаева) заключается в том, чтобы в таких случаях признавать право собственности на здание в целом юридической фикцией [2]. К сожалению, автор не пояснил, с какой целью следует использовать такую фикцию. Он отмечает, что право собственности на общее имущество исключает возможность распоряжения им, на долю не распространяется правило о преимущественной покупке, ее невозможно выделить в натуре, а также требовать выкупа принадлежащей сособственнику доли в соответствии со ст. 252 ГК РФ.

Другое предложение (К. Скловский) состояло в обременении нежилых зданий сервитутами: «...Кажется практически неиспользуемым ресурс, который содержится в установлении сервитутов, для регулирования той ситуации, которая возникла на почве совладения помещениями в зданиях. <...> Все конфликты, если они не устранены путем необязательных для сторон переговоров, могут тогда разрешаться с помощью негаторного иска. Именно негаторный иск, как иск, предполагающий сервитут, подсказывает нам способ организации взаимоотношений совладельцев. <...> Любое совместное пользование объектом предполагает, что, поскольку один из совладельцев извлекает пользу из владения объектом, другой, как правило, должен претерпеть такое использование, чем-то поступиться. Эти отношения, описывающие обычный сервитут, разумно перевести в форму возмездного договора и, вознаградив теряющую сторону, создать у нее мотив к соблюдению сервитута. <...> Установление сети сервитутов способно обеспечить, во всяком случае, наиболее рациональное управление объектом общего владения, какое возможно при отсутствии общей собственности» [12].

То есть автор предлагает собственников помещений связать с собственником здания бессрочными поборами, которые в совокупности с обязательными платежами за жилищно-коммунальные услуги и управление образуют такой расход, который сведет на нет все благо обладания собственностью, а не арендованным имуществом.

Исходя из позиций правоприменителя здание в совокупности представляет собой неделимую (ст. 133 ГК РФ) сложную вещь (ст. 134 ГК РФ).



Нельзя согласиться с позицией К. Калиниченко, по мнению которой «одним из признаков сложной вещи является отсутствие физической связи между составляющими ее частями» [14, с. 121-131].

Приведенная точка зрения не согласуется со ст. 134 ГК РФ, где вещи признаются сложными, если они соединены таким образом, который предполагает их использование по общему назначению. В ГК РФ не уточнено, каким должно быть соединение, которое невозможно без установления какой-либо связи (физической, функциональной и проч.).

Как видим, законодатель предполагает, что действие сделки, совершенной по поводу сложной вещи, распространяется на все входящие в нее вещи, поскольку условиями сделки не предусмотрено иное. Статья 134 ГК РФ является диспозитивной, то есть можно установить договорный режим соединенных вещей. Право-

применительная практика избрала более жесткий путь: для аналогии использован законный режим общего имущества жилых зданий (ст. 289 и 290 ГК РФ) и соответствующий способ решения вопросов управления им (ст. 44-48 ЖК РФ).

Таким образом, как физический и юридический объект помещение обладает следующими признаками, закрепленными в законодательстве и судебной практике:

- это часть объема здания (сооружения), находящаяся внутри здания;
- оно имеет определенное функциональное назначение;
- как часть объема ограничено строительными конструкциями;
- с правом собственности на помещение, позволяющее использовать его самостоятельно, приобретает соответствующая часть общего имущества здания (сооружения).

Поскольку помещение должно быть ограничено строительными конструкциями, в соответствии с ч. 7 ст. 27 Закона о кадастре орган кадастрового учета принимает решение об отказе в постановке на государственный кадастровый учет помещения также в случае, если такое помещение не изолировано или не обособлено от других помещений в здании или сооружении¹⁷.

В законодательстве отсутствует определение понятия изолированности и обособленности помещений. Однако комплексный анализ позволяет сделать вывод, что под обособленностью понимается наличие стен (перегородок), под изолированностью — возможность исключить доступ в помещение собственников других помещений. Изолированность и обособленность помещения определяется кадастровым инженером при выполнении кадастровых работ. Стены и перегородки отражаются на плане этажа либо плане здания (сооружения) технического плана помещения [15].

В свое время Росреестр пояснял, что, если условие об изолированности или обособленности не соблюдено, такое помещение нельзя признавать отдельным объектом недвижимости. «...если заявителем поданы документы для осуществления кадастрового учета в отношении помещения, которое не является изолированным, обособленным от других помещений в здании или сооружении (либо квартире), то можно говорить о том, что данное помещение является составной частью иного помещения в здании, сооружении (квартире). Постановка в качестве самостоятельного объекта недвижимости (а не в составе иного помещения) на учет неизолированного (необособленного) помещения невозможна. В связи с этим орган кадастрового учета вправе принять решение об отказе в постановке его на учет в качестве самостоятельного объекта недвижимости» [16].

В ст. 301 НК РФ в качестве налогооблагаемых объектов указаны машино-места. Машино-места как часть помещения или парковочной площадки в качестве

¹⁷ Следовательно, машино-место, состоящее из разметки на асфальтовом покрытии, не является объектом недвижимости и права на него не могут быть зарегистрированы в ЕГРП.

объекта недвижимости законодательно не определены. Правовая неопределенность по вопросу отнесения машино-мест к самостоятельным объектам недвижимости привела к возникновению в судебной практике двух противоположных позиций. Это было отражено коллегией судей ВАС РФ в определении от 27.10.2011 № ВАС-11450/11 по делу № А40-124539/09-54-801, однако указанный вопрос Президиумом ВАС РФ в данном деле так и не был решен.

Однако на уровне ведомственных актов этот вопрос решен однозначно: если машино-место удовлетворяет требованиям, предъявляемым к помещению, оно может быть учтено в качестве помещения в здании либо сооружении. Если же машино-место не отвечает требованиям, предъявляемым к помещениям, и не обладает характеристиками, позволяющими отнести его к недвижимому имуществу, государственной регистрации подлежит доля в праве собственности, соответствующая данному машино-месту [17]. Отсюда отказы в постановке машино-мест на кадастровый учет, а без кадастрового паспорта внести в ЕГРП право собственности на машино-место нельзя.

Минэкономразвития России отметило, что государственная регистрация прав на машино-места, не отвечающие требованиям, предъявляемым к помещениям, возможна только после внесения соответствующих изменений в действующее гражданское законодательство.

Отнесение вещи к объектам права, определение ее оборотоспособности, то есть установление правового режима, — прерогатива закона. Согласно абз. 2 п. 1 ст. 130 ГК РФ позволено отнести любое имущество к недвижимым вещам по закону. Проект соответствующего федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации (в части вовлечения в гражданский оборот площадок, являющихся частями здания или сооружения)» разработан Минэкономразвития России. В нем предусмотрено, что находящееся в здании или сооружении парковочное место, границы которого обозначаются лишь разметкой, получит название «площадка». Планируется, что площадка войдет в число недвижимых вещей и станет отдельным объектом гражданских прав [18]. То, что этот вопрос будет решен положительно, в первую очередь в интересах бюджета, на мой взгляд, не вызывает сомнений.

Здания (сооружения) вспомогательного использования

В пп. 2 и 3 ч. 17 ст. 51 ГрК РФ перечислены объекты, на которые не требуется разрешение на строительство:

- не являющиеся ОКС (киоски, навесы и др.);
- строения и сооружения вспомогательного использования.

Проектная документация зданий вспомогательного использования государственной экспертизе также не подлежит [19], но может быть проведена по желанию правообладателя. Следовательно, разрешения на ввод в эксплуатацию объекта по окончании строительных работ также не требуется (ч. 3 ст. 55²⁴ ГрК РФ).

Право собственности на объекты вспомогательного назначения регистрируется в упрощенном порядке на основании декларации, подтверждающей факт создания таких объектов и содержащей их техническое описание, без представления в регистрирующий орган разрешений на строительство и последующий ввод в эксплуатацию (ст. 55 ГрК РФ)¹⁸, и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположен такой объект недвижимого имущества (п. 1 ст. 25³ Закона о госрегистрации). Предварительно для регистрации прав на вспомогательное сооружение необходимо поставить его на кадастровый учет и получить кадастровый паспорт. А перед этим получить подтверждающее принадлежность объекта к категории вспомогательных объектов заключение уполномоченного структурного подразделения органа местного самоуправления, к компетенции которого относятся вопросы архитектуры и градостроительства.

Вместе с тем ГрК РФ не дает определения объектов вспомогательного использования. Нормативные дефиниции таких объектов дополняются критериями, выработанными судебной практикой.

Технический регламент относит объекты вспомогательного использования к зданиям и сооружениям пониженного уровня ответственности (п. 10 ст. 4), к которым относятся здания и сооружения временного (сезонного) назначения, а также здания и сооружения вспомогательного использования, связанные с осуществлением строительства или реконструкции здания или сооружения либо расположенные на земельных участках, предоставленных для индивидуального жилищного строительства. Уровень ответственности определяется на основании Приложения А к ГОСТу «Надежность строительных конструкций»¹⁹.

Кроме того, критерием для отнесения строений и сооружений к вспомогательным является наличие на рассматриваемом земельном участке основного здания, строения или сооружения, по отношению к которому новое строение или сооружение выполняет вспомогательную или обслуживающую функцию. К таким сооружениям можно отнести мобильные сборно-разборные и контейнерные здания и склады, гаражи, блокпосты для охраны объектов и другие подобные сооружения [20].



В судебной практике этот критерий «основной объект – вспомогательный объект» является единственным бесспорным критерием для отнесения строений к вспомогательным [21].

Эти постройки не должны препятствовать целевому использованию земельного участка. Для возведения вспомогательного сооружения необходимо, чтобы такое сооружение, обладающее признаками капитальности, было возведено в со-

¹⁸ Поскольку в ч. 1 ст. 55 ГрК РФ разрешение на ввод объекта в эксплуатацию определено как документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство.

¹⁹ Всего классов сооружений три: КС-1, КС-2 и КС-3 (здания и сооружения особо опасных и технически сложных объектов).

ответствии со вспомогательным видом разрешенного использования и в строгом соответствии с параметрами застройки земельного участка — при наличии на земельном участке основного ОКС.

Исходя из положений НК РФ всем гражданам-собственникам вменяется в обязанность согласно п. 2¹ ст. 23 НК РФ регистрировать все отдельно стоящие на земельных участках объекты незавершенного строительства, бани, старые и новые сараи, гаражи и другие хозяйственные постройки и платить за них налог также с кадастровой стоимости [22]. В подавляющем большинстве эти сооружения не являются недвижимостью и соответственно объектами капитального строительства, но с точки зрения налогообложения их однозначно трактуют в качестве недвижимости [23].

Объект капитального строительства вспомогательного использования предполагает отнесение его к недвижимому имуществу.

В Техническом регламенте (ч. 10 ст. 4) предусмотрены два их вида — здания и сооружения, связанные:

- с осуществлением строительства или реконструкции (только!) либо
- расположенные на земельных участках, предоставленных для индивидуального жилищного строительства.

Данное определение неполно отражает действительность, поскольку круг ОКС вспомогательного использования очень широк. Их характеристики:

- предназначены для обслуживания основного объекта и вне этого обслуживания не имеют самостоятельного функционального назначения;
- могут возводиться в соответствии со вспомогательным видом разрешенного использования;
- часто право на возведение объекта вспомогательного использования рассматривается как правомочие собственника земельного участка (постановление Президиума ВАС РФ от 17.01.2012 № 4777/08 по делу № А56-31923/2006);
- права на здания (сооружения) вспомогательного использования регистрируются в упрощенном порядке;
- подлежат налогообложению, даже если не являются недвижимостью, что прямо указано в подп. 3, 6 п. 1 ст. 401 НК РФ²⁰.



- В постановлении Президиума ВАС РФ от 24.09.2013 № 1160/13 по делу № А76-1598/2012 (по делу Банка России) арбитражный суд надзорной инстанции пришел к выводу, что в вопросах правового регулирования оборота недвижимого

²⁰ Поскольку кадастровые инженеры не руководствуются гражданско-правовыми критериями недвижимости и тем более критерием самостоятельного объекта в обороте, а используют различные технико-нормативные акты, то в качестве отдельных объектов права может оказаться любое имущество вспомогательного использования. Налоговые органы приравнивают к недвижимости в целях налогообложения движимые вещи, в частности садовые домики, которые чаще всего представляют собой щитовые конструкции.

Собачья будка соседей по даче может оказаться налогооблагаемым объектом, так как любовь к собаке, пучинистые грунты и близость грунтовых вод сподвигла их возвести на капитальном фундаменте (мелкозаглубленный, армированный, ленточный) утепленную будку из бруса, состоящую из прихожей и комнаты. Формально будка является объектом капитального строительства и отвечает признакам недвижимости.

имущества специальные частноправовые нормы ГК РФ имеют преимущественное значение по сравнению с нормами публичного права. «...термин «объект капитального строительства» является специальным понятием градостроительного законодательства, поэтому он не может подменять собой правовую категорию «объект недвижимого имущества», имеющую иную отраслевую принадлежность, объем и содержание».

Поскольку требование о государственной регистрации прав установлено лишь в отношении недвижимости как категории гражданского права, вывод о необходимости распространения в отношении того или иного объекта капитального строительства соответствующего правового режима может быть сделан в каждом конкретном случае только с учетом критериев, установленных приведенными нормами Гражданского кодекса».

Речь шла о признании за Банком России права собственности на ограждение из профнастила по бетонному фундаменту на естественном основании, функциональное назначение которого было квалифицировано в качестве строения вспомогательного использования. Исходя из этого, суд сделал другой вывод, вступивший в прямое противоречие с нормативными правовыми актами РФ: «Так как ограждение не имеет самостоятельного хозяйственного назначения, не является отдельным объектом гражданского оборота, выполняя лишь обслуживающую функцию по отношению к соответствующему земельному участку и находящимся на нем зданиям, выводы судов о необходимости государственной регистрации права собственности на него не могут быть признаны обоснованными».

В связи с отсутствием у ограждения качеств самостоятельного объекта недвижимости право собственности на него не подлежит регистрации независимо от его физических характеристик и наличия отдельных элементов, обеспечивающих прочную связь этого сооружения с соответствующим земельным участком».

- Эта позиция была поддержана Верховным Судом РФ (см., в частности, определение от 20.11.2015 № 306-КГ15-14439 по делу № А55-32680/2012). В определении Верховного Суда РФ от 08.02.2016 № 305-ЭС15-19001 по делу № А41-81065/2014 сделки купли-продажи земли были признаны ничтожными, поскольку: «...ограждение протяженностью 108 м и здание сторожевого пункта площадью 6,2 кв. м являются объектами временного назначения вспомогательного использования, в связи с чем право собственности на них не подлежало регистрации; на спорном земельном участке, огороженном бетонным забором, отсутствуют объекты недвижимого имущества».

- В отношении заборов и асфальтовых покрытий практика, можно считать, устоялась на всех уровнях. Кроме того, суды сделали вывод, что к ним невозможно применение ст. 222 ГК РФ о самовольной постройке (например, определение Верховного Суда РФ от 31.03.2015 № 305-ЭС15-1558 по делу № А41-66884/13: «имеющиеся в ЕГРП сведения о юридической характеристике (правовом режиме) объектов, внесенных в реестр, не являются достоверными, поскольку ограждение, подъездная дорога, складские и разгрузочные площадки не могут иметь самостоятельный правовой режим недвижимого имущества, а являются составной частью земельного участка, на котором они находятся, поэтому в отношении таких объектов положения статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации применены быть не могут»).

Мнение о том, что обсуждаемые объекты не могут являться отдельными объектами гражданского оборота только потому, что они не обладают качествами недвижимости, надо признать максималистским: если не считать их недвижимыми вещами, не следует отрицать их свойство вообще быть объектами гражданского оборота (пусть не вещных, а обязательственных прав). Ведь

они вполне могут быть самостоятельным объектом сделок: например, на ограждении допустимо разместить рекламу. Асфальтовая автомобильная стоянка также может быть объектом сделки для парковки автомобилей за плату. Представляется, что и в других случаях сделок с ограждениями в качестве объектов договорных правоотношений отдельно от земельных участков они будут представлять для получающей некое право на ограждение стороны интерес не в связи с выполнением ими их вспомогательной по отношению к участку функции [24, с. 54-65].

Позиция судов объяснима: нельзя регистрировать все, что так или иначе связано с землей. На уровне судебной практики осуществляется поиск пределов регистрационного режима недвижимости, дабы не довести его до абсурда²¹.

Кирпичный забор на капитальном фундаменте отвечает признакам ст. 130 ГК РФ в полной мере. С другой стороны, если руководствоваться подходом судов в отношении подобных вспомогательных вещей, стоит ли регистрировать права на него, если только это не крепостная стена? Подобные объекты изначально должны возводиться с согласия собственника земли, на усмотрении которого должен оставаться вопрос кадастрового учета и регистрации забора.

В отношении проходных (зданий) (определение ВС РФ от 06.11.2015 № 309-ЭС15-15193 по делу № А60-44217/2014), газовых котельных (определение ВС РФ от 04.08.2015 № 310-ЭС15-8192 по делу № А14-794/2014), зданий мастерских (определение ВС РФ от 11.03.2015 № 308-ЭС15-1282 по делу № А32-13191/2014), двухэтажного сооружения вспомогательного использования — комплексной трансформаторной подстанции (определение ВС РФ от 07.04.2015 № 305-КГ15-2268 по делу № А40-133184/2013-33-1108) и прочих вспомогательных капитальных объектов суды признают регистрацию прав на них в упрощенном порядке.

Итак, судебная практика разделила объекты вспомогательного использования на две группы:

- объекты, не являющиеся отдельными объектами гражданского оборота и не подлежащие госрегистрации (заборы, асфальтовые площадки);
- объекты, признаваемые капитальными, которые регистрируются в упрощенном порядке.

²¹ Чаще всего вопросы решаются относительно тех объектов, что расположены над землей. А следует ли признавать недвижимостью то, что в земле, действительно неперемещаемо и имеет безусловно вспомогательное использование: канализационные трубы и септик, ирригационные системы, или, попроще, системы полива, водопровод, электрические кабели, колодцы, скважины, заглубленные в землю бассейны и проч.? Такие абсурдные подходы также встречаются.