

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:

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

Разграничение градостроительной деятельности (строительство – реконструкция – капитальный ремонт), текущего ремонта, перепланировки и восстановительного ремонта

Определение строительного-монтажных работ и градостроительной деятельности

Вид градостроительной деятельности («строительство», «реконструкция», «капитальный ремонт», «текущий ремонт»²²) определяет совокупность связанных между собой строительными-монтажными работ для ее осуществления.

Монтажные, пусконаладочные и иные работы регулируются нормами о строительном подряде (строительство, реконструкция) при условии, что они являются неотъемлемой частью работ, подлежащих выполнению в ходе осуществления строительства (реконструкции) и взаимосвязанных технологически и функционально, поскольку предполагают выполнение единого комплекса работ, направленного на достижение единого результата, что прямо подтверждается п. 2 ст. 740 ГК РФ (например, определение Ленинградского областного суда от 04.10.2012 № 33-4568/2012).

Капитальный ремонт регламентируется нормами о строительном подряде, если стороны не предусмотрели иных правил (п. 2 ст. 740 ГК РФ); на строительные-монтажные работы также будут распространяться нормы о строительном подряде, если они связаны с капитальным ремонтом «технологически и функционально».

Работы по текущему ремонту не относятся к строительному подряду, но по-прежнему называются строительными-монтажными и регулируются общими нормами о подряде и/или о бытовом подряде.

Основным признаком, позволяющим определить работы в качестве строительными-монтажными, является выполнение строительства, частью которого являются работы по монтажу строительных конструкций. Монтаж не может быть квалифицирован как строительными-монтажными работами, поскольку отсутствует признак «строительства»²³.

К монтажным работам относятся монтаж и наладка оборудования, необходимого для эксплуатации зданий, например установка и монтаж оборудования для отопления, вентиляции, лифтов, систем электро-, газо- и водоснабжения [25]. К ним же относятся изготовление и установка рекламных конструкций, мебели на объектах.

Предметом договора подряда является определенная работа и ее результат (п. 1 ст. 702 ГК РФ), предметом строительного подряда – строительство определенного объекта либо выполнение иных строительных работ (п. 1 ст. 740 ГК РФ).

²² Текущий ремонт входит в состав деятельности по эксплуатации объектов капитального строительства.

²³ Постановление ФАС Московского округа от 28.03.2012 по делу № А40-10464/11-129-46: если у монтажных работ признак «строительства» отсутствует, следовательно, нет оснований для применения ст. 146 НК РФ. Подпунктом 3 п. 1 ст. 146 определено, что объектом налогообложения НДС признается выполнение строительными-монтажными работ для собственного потребления.

Отношения между заказчиком (застройщиком) и подрядчиком определяются гражданско-правовыми договорами в отношении строительно-монтажных работ. Подрядчик связан технической документацией, определяющей объем, содержание работ и предъявляемые к ним требования (п. 1 ст. 743 ГК РФ). Предоставление технической документации согласно п. 2 ст. 743 ГК РФ по договору может лежать на одной или обеих сторонах. Но подготовку технической документации на строительство, реконструкцию и капитальный ремонт регулирует ГК РФ, где предусмотрено, что функции по подготовке проектной документации и иных функций, предусмотренных Кодексом, могут быть переданы заказчиком (застройщиком — п. 16 ст. 1 ГК РФ) техническим заказчикам (физическим или юридическим лицам), отвечающим профессиональным критериям. Роль технического заказчика может выполнять и застройщик (п. 22 ст. 1 ГК РФ).

Есть и другие случаи пересечения гражданско-правового обязательства с градостроительными нормами (например, ст. 748 ГК РФ и ст. 53 ГК РФ). В тех случаях, когда речь идет именно о градостроительной деятельности, регулирование происходит на основании ГК РФ. Такое разделение оказывает влияние на систему договоров в строительной деятельности [26, с. 9-15], поскольку при составлении гражданско-правовых договоров необходимо учитывать требования публичных норм градостроительного законодательства.

Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства, их эксплуатация — виды градостроительной деятельности (ст. 1 ГК РФ). Текущий ремонт учитывается как вид градостроительной деятельности в составе деятельности по эксплуатации ОКС.

Строительство, реконструкция, капитальный ремонт, эксплуатация (текущий ремонт) как различные виды деятельности включают в себя различные строительно-монтажные работы как совокупность. Эти совокупности могут пересекаться по отдельным работам. Существуют законодательные ограничения по проведению тех или иных строительно-монтажных работ в рамках какого-либо вида деятельности: например, не допускается вмешательство в несущие конструкции во время текущего ремонта; строительно-монтажные работы могут быть ограничены по объему, например не разрешается полная замена несущих конструкций хотя бы одного вида во время капитального ремонта, так как это — «епархия» реконструкции.

Итак, по совокупности строительно-монтажных работ и целям их проведения можно установить вид градостроительной деятельности. Иногда цели могут оказаться на границе между несколькими видами деятельности (например, строительство и реконструкция, реконструкция и капитальный ремонт) — тогда помимо совокупности строительно-монтажных работ, определения цели их проведения анализируется полученный результат. Если и в этом случае разграничить их не удалось, суды назначают инженерно-строительную экспертизу [27].

На практике возникают споры (особенно с налоговыми органами) о виде градостроительной деятельности в связи с тем, что:

— одни и те же виды строительно-монтажных работ входят в совокупность разных видов градостроительной деятельности;

— одни и те же виды ремонта (восстановительный, перепланировка, которые имеют свои цели) также могут относиться к разным видам градостроительной деятельности в зависимости от полученного результата и/или объема и вида строительно-монтажных работ.

Например, восстановительный ремонт может ограничиться так называемым «косметическим» ремонтом, подкрашиванием пятен и подклеиванием отвалившейся плитки. Более серьезная работа — (частичная) замена несущей перегородки, пришедшей в негодность после залива либо пожара, взрыва, — может включать в себя гораздо больший объем работ. При полном уничтожении объекта восстановительный ремонт невозможен.

Существуют перечни строительно-монтажных работ по видам градостроительной деятельности.

- Виды и характер работ при **текущем ремонте**.

Ведомственные строительные нормы [«Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания жилых зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения» ВСН № 58-88 (Р) (утв. приказом Госкомархитектуры при Госстрое СССР от 23.11.1988 № 312), далее — ВСН № 58-88 (Р)] содержат Приложение 7 «Перечень основных работ по текущему ремонту зданий и объектов»; Перечень работ по текущему ремонту зданий и сооружений приведен в Приложении 3 к Положению о проведении планово-предупредительного ремонта производственных зданий и сооружений (утверждено постановлением Госстроя СССР от 29.12.1973 № 279) МДС 13-14.2000 (далее — МДС 13-14.2000).

- Перечень работ по **капитальному ремонту** зданий и сооружений содержится в Приложении 8 к МДС 13-14.2000, в п. 5.1 ВСН № 58-88 (Р) и Приложении 9 к ВСН № 58-88 (Р).

- Перечень работ **по реконструкции** — в письме Минфина СССР от 29.05.1984 № 80, ВСН № 58-88 (Р), Положении по проведению строительного контроля при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства (принято решением наблюдательного Совета Единой системы оценки соответствия в области промышленной, экологической безопасности, безопасности в энергетике и строительстве от 20.07.2009 № 30-БНС) СДОС-03-2009 (далее — СДОС-03-2009).

- Перечень видов работ **по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту** объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, утвержденный приказом Минрегиона России от 30.12.2009 № 624 (далее — Перечень).

ГрК РФ установлено, что виды работ, указанные в Перечне, должны выполняться только индивидуальными предпринимателями или юридическими лицами, имеющими выданные саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к таким видам работ. Иные виды работ могут выполняться любыми физическими или юридическими лицами.

Перечень не включает в себя виды работ в отношении объектов, для которых не требуется выдача разрешения на строительство в соответствии с ч. 17 ст. 51 ГрК РФ, где упоминаются как объекты – гараж, киоски, навесы и др., так и виды деятельности – строительство, реконструкция, капитальный ремонт.

Строительство – реконструкция

Согласно п. 1 ст. 1 ГрК РФ и строительство, и реконструкция относятся к градостроительной деятельности.

Под строительством понимается создание зданий, строений, сооружений (п. 13 ст. 1 ГрК РФ).

Во время реконструкции выполняются строительные-монтажные работы, в результате которых изменяются назначение здания, его параметры (количество помещений, высота, площадь и т.д.), а также качество его инженерно-технического обеспечения (п. 14 ст. 1 ГрК РФ), то есть объект меняет свою форму (увеличение этажности, количество помещений) и/или содержание (изменяет технико-экономические показатели).

При строительстве, безусловно, возникает новый объект, а при реконструкции новый объект может и не появиться – это зависит от степени переработки объекта.

Общего у строительства и реконструкции, когда в результате ее создается новый объект, может оказаться немало. Особенно в случае, описанном в абз. 4 п. 8.10 Рекомендаций по технической инвентаризации и регистрации зданий гражданского назначения (приняты Росжилкомхозом России и введены в действие с 1 января 1991 года): если в результате реконструкции строение полностью утратило свои первоначальные конструктивные части (фундамент, стены, крышу) и архитектурные формы, должны проводиться паспортизация и регистрация данного объекта как вновь созданного. Прежний (утраченный) объект из книги регистрации исключается. В этой ситуации разница между строительством и реконструкцией практически незаметна. Надо иметь в виду, что, когда зданием (сооружением) полностью утрачены все конструктивные элементы и созданы новые, суды могут реконструкцию квалифицировать как новое строительство [28]. Тонкая грань проходит в выявлении разрешения на снос здания (сооружения) или установлении факта сноса, поскольку строительство – это создание нового объекта, а реконструкция – изменение существующего.

В ст. 740 ГК РФ объединено регулирование строительства и реконструкции. Содержащееся в п. 1 ст. 754 ГК РФ определение реконструкции зданий или сооружений (обновление, перестройка, реставрация и т.п.) неинформативно и позволяет при толковании смешивать разные виды градостроительной деятельности (ка-

питальный ремонт и реконструкцию)²⁴. В судебной практике определение реконструкции ст. 754 ГК РФ используется нечасто, в основном суды опираются на определение п. 14 ст. 1 ГрК РФ.

Разграничение строительства и реконструкции может иметь принципиальное значение, например:

- при реконструкции зданий (сооружений), относящихся к памятникам архитектуры (культурное наследие), особенно если строительно-монтажные работы зашли так далеко, что от прежнего объекта осталась одна фасадная стена;
- при регистрации права на здание (сооружение)²⁵.

К новому строительству относится строительство на новой площадке или на месте сносимых объектов капитального строительства (п. 13 ст. 1 ГрК РФ). В связи с этим регистрирующий орган обязан произвести регистрацию прекращения права собственности на снесенный ОКС и провести государственную регистрацию права собственности на возведенный, так как согласно с п. 1 ст. 235 ГК РФ одним из оснований для прекращения права собственности является гибель или уничтожение имущества. А в соответствии с п. 1 ст. 218 ГК РФ право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается упомянутым лицом, но в отношении недвижимости возникает только после регистрации права собственности на вещь (ст. 219 ГК РФ).

Названные общеизвестные положения оказались в одном из судебных споров не столь очевидными в соприкосновении с публичным порядком регистрации прав на недвижимое имущество.



Гражданка приобрела жилой дом 1948 года постройки. Ввиду его ветхости она решила его снести и построить новый дом. Старый дом был уничтожен, по поводу чего она получила справку ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ». Затем был построен новый жилой дом площадью 298,1 кв. м, что подтверждалось кадастровым паспортом. Гражданка обратилась в областное Управление Росреестра с заявлением о ликвидации прежнего дома как объекта недвижимости и регистрации вновь возведенного дома в упрощенном порядке.

Но Управление Росреестра приняло решение об отказе в регистрации по той причине, что заявителем незаконно произведена реконструкция жилого дома, так как согласно сведениям ЕГРП зарегистрировано право собственности заявителя на жилой одноэтажный дом общей площадью 35,6 кв. м, а на регистрацию представлены кадастровый паспорт и иные правоустанавливающие документы, из которых следует, что первоначальный дом изменил свои параметры, в связи с чем площадь объекта увеличилась с 35,6 кв. м до 298 кв. м. Из этого Управление сделало вывод, что в контексте п. 14 ст. 1 ГрК РФ в отношении спорного объекта недвижимости была проведена реконструкция объекта капитального строительства.

²⁴ Например, в постановлении ФАС Поволжского округа от 20.06.2011 по делу № А12-16734/2010 сделан вывод, что под реконструкцией следует понимать работы, направленные на капитальный ремонт, работы по техническому перевооружению объекта.

²⁵ Как, например, в споре между собственником (заявителем) и Управлением Росреестра по Ленинградской области, не согласившимся с тем, что имело место строительство, а не реконструкция (определение Ленинградского областного суда от 01.10.2012 № 33-4568/2012).

В ходе разбирательства дела судом было установлено, что объект недвижимого имущества в виде жилого дома площадью 35,6 кв. м 1948 года постройки прекратил свое существование, а именно был разрушен и утратил свое функциональное назначение, что подтверждается справкой ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ», то есть суд установил, что от дома 1948 года постройки не осталось конструктивных элементов. Следовательно, жилой дом площадью 298 кв. м 2011 года постройки не мог быть создан путем реконструкции дома 1948 года постройки. Таким образом, суд опроверг презумпцию данных ЕГРП и построил свои выводы на фактических обстоятельствах, основываясь в том числе на описании технического и кадастрового паспортов (определение Ленинградского областного суда от 01.10.2012 № 33-4568/2012).

Здесь следует пояснить, что в соответствии со ст. 25³ Закона о госрегистрации в данном случае права на созданный объект недвижимости регистрируются в упрощенном порядке.

Во время реконструкции здания (сооружения) оно может настолько измениться, что законодательство полагает результатом такой переработки появление другого объекта.

От ответа на вопрос, появился другой объект в результате реконструкции или нет, зависит:

- соблюдение норм ст. 51 и 55 ГрК РФ, то есть получение разрешения на строительство и ввод в эксплуатацию;
- регистрация в ЕГРП нового объекта недвижимости;
- признание реконструкции самовольной постройкой;
- возможность виндикации.

Согласно п. 2 ч. 2 ст. 7 Закона о кадастре в ГКН вносятся сведения о кадастровом номере объекта недвижимости, в результате раздела которого, выдела из которого, реконструкции которого или иного соответствующего законодательству РФ действия был образован другой объект недвижимости. Согласно ст. 16 Закона о кадастре сведения в ГКН вносятся в связи с образованием или созданием объекта недвижимости (постановка на учет объекта недвижимости), прекращением его существования (снятие с учета) либо изменением уникальных характеристик объекта недвижимости или любой указанной в пп. 7, 10-21, 25-29 ч. 2 ст. 7 Закона о кадастре информации об объекте. Не всякие изменения в результате реконструкции влекут появление другого объекта недвижимости.

Если происходит образование новых объектов по итогам реконструкции, в орган кадастрового учета представляются заявление и необходимые для внесения в ГКН образованных объектов недвижимости документы, указанные в ст. 22 Закона о кадастре (заявление о постановке на кадастровый учет объекта недвижимости), технический план здания, подготовленный кадастровым инженером (письмо ФГБУ «ФКП Росреестра» от 05.08.2013 № 08-2508-КЛ «О рассмотрении обращения»).

Если же новых объектов в результате реконструкции не появляется, государственный кадастровый учет изменений объекта недвижимости осуществляется на основании заявления о кадастровом учете изменений объекта недвижимости

и технического плана. При этом за объектом сохраняется уникальный кадастровый номер.

Согласно п. 24 Методических рекомендаций о порядке государственной регистрации прав на создаваемые, созданные, реконструированные объекты недвижимого имущества, утвержденных приказом Госрегистрации от 08.06.2007 № 113, если в результате реконструкции объекта недвижимого имущества его внешние границы, назначение не меняются, в раздел ЕГРП, открытый на соответствующий объект недвижимого имущества в соответствии с п. 68 Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 23.12.2013 № 765, вносятся изменения. В остальных случаях реконструкции объекта недвижимого имущества для государственной регистрации прав на реконструированный объект недвижимого имущества открывается новый раздел ЕГРП. При этом раздел ЕГРП, связанный с ранее существовавшим объектом недвижимого имущества, закрывается в соответствии с п. 36 Правил (п. 25 Методических рекомендаций), то есть бывший до реконструкции объект недвижимости прекращает свое формальное существование, как и при сносе, а в ЕГРП вносятся сведения о новом объекте. Каждый раздел идентифицируется кадастровым номером объекта, а в случае его отсутствия – условным номером.

В силу п. 1 ст. 235 ГК РФ право собственности прекращается при гибели или уничтожении имущества и при утрате права собственности на имущество в иных случаях, предусмотренных законом. Перечень случаев является открытым. Реконструкция, влекущая существенное изменение объекта недвижимости, относится судебной практикой к «иным случаям».

Из п. 5.2 Рекомендаций научно-консультативного совета при Федеральном арбитражном суде Уральского округа от 23-24 мая 2007 года № 1/2007 следует, что при внесении в ЕГРП записи права на объект, созданный в результате реконструкции, право на ранее существовавший объект прекращается.

Судебная практика рассматривает реконструкцию как первичный способ приобретения права собственности наравне со строительством на основании п. 1 ст. 218 ГК РФ, то есть реконструкция – один из способов создания новой вещи [29].

Орган кадастрового учета не проводит правовую экспертизу представленных на кадастровый учет документов. Она осуществляется при государственной регистрации прав в ЕГРП на предмет установления отсутствия предусмотренных Законом о госрегистрации оснований для отказа в государственной регистрации прав (ст. 13 и 17).

В силу ч. 2 ст. 51 ГрК РФ строительство и реконструкция объектов капитального строительства производятся на основании разрешения на строительство. Следовательно, реконструкция объектов капитального строительства квалифицируется как создание нового объекта (новой вещи) (постановление Арбитражного суда Московского округа от 24.03.2015 № Ф05-2498/2015 по делу № А40-76010/14-157-639). Иными словами, реконструкция, влекущая появле-

ние другого объекта, требует соблюдения тех же правил, что и при строительстве (в частности, ст. 51 и 55 ГрК РФ).

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является следствием получения разрешения на строительство и удостоверяет соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства в полном объеме градостроительному плану земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации. При наличии разрешения на ввод в эксплуатацию осуществляется постановка на государственный кадастровый учет построенного объекта или внесение изменений в документы кадастрового учета реконструированного объекта. Оно же является основанием для регистрации прав на вновь созданный объект недвижимости в ЕГРП.

Законодательство и судебная практика к существенным изменениям объекта капитального строительства относят, в частности, изменение внешних границ здания (сооружения). Этот случай наиболее «урожайный» с точки зрения судебных споров по той причине, что существуют разные подходы к изменениям внешних границ здания.

Если объект реконструкции меняет форму, изменения могут произойти как по горизонтали (изменение площади путем изменения проекции внешних границ ограждающих конструкций (стен) здания на горизонтальную плоскость, проходящую на уровне примыкания здания к поверхности земли), так и по вертикали (увеличение этажности, в том числе подземных этажей, высоты).



В определении от 23.06.2015 № 24-КГ15-6 Верховный Суд РФ указал, что созданием нового объекта является изменение характеристик, индивидуализирующих объект недвижимости (высоты, площади, этажности и т. п.).

Позиция государственных органов в отношении кадастрового учета изменения этажности иная — новый объект не создается, поскольку в Законе о кадастре отсутствуют ограничения в отношении допустимых пределов изменения (увеличения или уменьшения) площади здания, сооружения, помещения и объекта незавершенного строительства при кадастровом учете изменений, в том числе в связи с реконструкцией такого объекта, или пределов изменения количества этажей (письмо Минэкономразвития России от 20.02.2014 № Д23и-478 «О государственном кадастровом учете реконструированных объектов недвижимости»). Но если реконструкция здания (сооружения) не сопровождается образованием нового здания (сооружения), но влечет за собой создание новых помещений в таком здании (сооружении) (например, достроены дополнительные этажи), сначала осуществляется учет изменений здания (сооружения) (например, в части изменения количества этажей), а затем — постановка таких помещений на кадастровый учет. Аналогичная последовательность при сносе (демонтаже) этажей здания (сооружения), когда прекращает существование часть помещений в таком здании (сооружении): сначала необходимо произвести кадастровый учет изменений здания

(сооружения), а затем на основании акта обследования, подтверждающего прекращение существования помещений в связи с уничтожением части здания (сооружения), в пределах которой такие помещения были расположены, снять с учета соответствующие помещения) [30].

Существенная разница в подходах к изменению этажности в зависимости от учета (ГКН и ЕГРП) порождает судебные споры.



Например, со ссылкой на письмо Минэкономразвития России от 20.02.2014 № Д23и-478 «О государственном кадастровом учете реконструированных объектов недвижимости» в одном из дел заявители настаивали на том, что изменение этажности здания не может влиять на изменение его внешних границ. Внешние границы здания в горизонтальной плоскости в ходе реконструкции не изменились, а постройка дополнительных этажей не образует другой объект недвижимого имущества.

Суд счел ссылку заявителя на указанное письмо необоснованной, поскольку оно «касается государственного кадастрового учета реконструированных объектов недвижимости и дает разъяснения применению Закона о кадастре. Заявители же обращались в Управление Росреестра с вопросом, урегулированным Законом о госрегистрации. Таким образом, разъяснения, данные в указанном письме, к рассматриваемому делу отношения не имеют.

Другие случаи существенных изменений объектов капитального строительства:

- в результате реконструкции проводится раздел объекта недвижимости, выдел из объекта недвижимости, объединение объектов недвижимости, то есть происходит преобразование существующего объекта недвижимости (объектов недвижимости) в новые объекты недвижимости;
- объект недвижимости изменил вид объекта недвижимости (например, возник объект незавершенного строительства) (письмо Росреестра от 23.06.2014 № 14-исх/07086-ГЕ/14 «О реконструкции объектов недвижимости»).

В п. 1 ст. 218 ГК РФ в качестве оснований для возникновения права собственности на вновь созданную вещь указаны два юридически значимых обстоятельства: создание новой вещи для себя и отсутствие нарушений законодательства при ее создании. Оба этих факта требуют доказывания.

Если реконструкция объекта произведена с нарушением законодательства, права на него не могут быть зарегистрированы и на такую реконструкцию распространяется действие ст. 222 ГК РФ (самовольная постройка). Положения названной статьи действуют в отношении самовольной реконструкции недвижимого имущества, в результате которой возник новый объект, и не действуют применительно к перепланировке, переустройству (переоборудованию) недвижимого имущества, в результате которых не создан новый объект недвижимости (пп. 28, 29 постановления Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав»; определения ВС РФ от 21.04.2015 № 20-КГ15-3, от 02.07.2013 № 5-КГ13-44; постановление Президиума ВАС РФ от 15.05.2007 № 15725/06 по делу № А11-4872/2005-К1-15/379 и т.д.).

Таким образом, критерием для определения самовольной постройки, помимо отнесения объекта к недвижимому имуществу, в случае реконструкции объекта недвижимости является возникновение в результате нового объекта с иными параметрами.

Согласно ст. 301 и 302 ГК РФ может быть виндцировано индивидуально-определенное имущество, сохранившееся в натуре, то есть если оно осталось в первоначальном состоянии и не утратило свою индивидуальность (постановление ФАС Московского округа от 04.06.2012 по делу № А40-138789/10-23-1156). Доказывание права на вещь означает одновременно и доказывание того, что именно та вещь, на которую истец имеет право, находится в наличии и во владении ответчика (п. 22 постановления Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22).



Виндцируемый объект недвижимости может быть изменен частично (например, пристройка, надстроенный этаж) или изменено его назначение, при том что сам объект сохранил свои уникальные параметры или частично демонтирован. Невозможность использования объекта права по назначению, а также фактическая утрата (несохранение) только части имущества не означает его отсутствия у ответчика и не препятствует истребованию законным собственником (ст. 301 ГК РФ) (постановление ФАС Московского округа от 03.09.2007, 10.09.2007 № КГ-А40/8736-07 по делу № А40-12037/06-43-85).

Согласно толкованию судов к невозможности виндикации здания приводит не всякая его реконструкция, а только такая, в результате которой виндцируемый объект перестал существовать фактически, даже если сохранились его наименование и целевое назначение (постановление Президиума ВАС РФ от 22.01.2008 № 9713/06, определение ВАС РФ от 01.08.2008 № 8356/08 по делу № А41-К1-10034/05). Реконструкция, перепланировка (переустройство) объектов недвижимого имущества, не приводящая к созданию нового объекта, не влечет уничтожения вещи и не препятствует ее виндикации [31].



Если истец заявляет о том, что виндцируемое здание частично сохранилось, полностью не демонтировано и/или его состояние практически не изменилось; невозможность использования имущества по назначению не означает его фактического отсутствия и не препятствует его истребованию законным собственником, суды должны исследовать, существует ли спорный объект как объект недвижимости по данным регистрирующего органа, для чего запросить сведения из ЕГРП, установить, погашена ли запись в отношении этого объекта недвижимости (постановление ФАС Московского округа от 03.09.2007, 10.09.2007 № КГ-А40/8736-07 по делу № А40-12037/06-43-85). Сведения из ЕГРП могут быть истцом опровергнуты.

Если в ЕГРП не внесена запись о новом объекте, созданном в результате реконструкции, предполагается, что возможность виндикации вещи не утрачена. Ответчик, однако, может подтвердить, что объект в первоначальном виде больше не существует, и доказывать свои права на новый объект.

Суды назначают техническую экспертизу, если в деле фигурируют исключаящие друг друга сведения.

В случае утраты возможности истребования здания (сооружения), отсутствующего в качестве индивидуально-определенного имущества, суд взыскивает стоимость указанного имущества по нормам о неосновательном обогащении.

Когда речь идет об ипотеке, у судов совершенно противоположный изложенному ранее подход к последствиям изменения недвижимости вследствие реконструкции.

Следуя логике судов в отношении реконструированных объектов при виндикации, сторона, заявляющая о прекращении ипотеки в связи с реконструкцией, приводит аналогичный аргумент: здание, являющееся предметом ипотеки, реконструировано, возник новый объект недвижимости, а тот объект, который был заложен, прекратил существование. В такой ситуации, по мнению спорящей стороны, ипотека прекратилась в связи с гибелью предмета залога (подп. 3 п. 1 ст. 352 ГК РФ).

Однако в отличие от практики, связанной с виндикацией, реконструкция не влечет прекращения существования объекта недвижимости при ипотеке: изменение предмета ипотеки в период действия договора об ипотеке не означает ни физической, ни юридической гибели предмета залога, которая по смыслу подп. 3 п. 1 ст. 352 ГК РФ влечет прекращение залога. Ни Кодекс, ни Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» не требуют для сохранения силы договора об ипотеке внесения в него изменений, касающихся описания предмета ипотеки и его оценки, и регистрации этих изменений (п. 1 «Обзора практики рассмотрения арбитражными судами споров, связанных с договором об ипотеке» – Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 28.01.2005 № 90). Договор ипотеки сохраняет свою действительность и после реконструкции предмета ипотеки без согласия залогодержателя (определение ВАС РФ от 17.10.2012 № ВАС-6871/11 по делу № А57-974/09).

Реконструкция – капитальный ремонт

В тех ситуациях, когда реконструкция не влечет с очевидностью появление нового ОКС (незначительная реконструкция вследствие изменения назначения, отсутствие изменений внешних границ), появляются проблемы с разграничением реконструкции и капитального ремонта.

Главная проблема связана с налоговым учетом: от того, какие работы были проведены, зависит порядок отражения расходов на них.

В соответствии с п. 1 ст. 252 НК РФ налогоплательщик уменьшает полученные доходы на сумму произведенных расходов (за исключением расходов, указанных в ст. 270 НК РФ). Согласно ст. 253 НК РФ расходы, связанные с производством и реализацией, включают в себя расходы на содержание и эксплуатацию, ремонт и техническое обслуживание основных средств и иного имущества, а также на поддержание их в исправном (актуальном) состоянии (текущий ремонт). Расходы на ремонт основных средств организация учитывает в полном объеме в периоде их осуществления (п. 1 ст. 260 НК РФ), что влечет уменьшение налоговой базы по налогу на прибыль.

В п. 5 ст. 270 Кодекса предусмотрено, что при определении налоговой базы не учитываются расходы, осуществленные в случаях достройки, дооборудования,

реконструкции, модернизации, технического перевооружения объектов основных средств.

Перечни ст. 253 и 270 НК РФ являются закрытыми.

К реконструкции НК РФ относит переустройство существующих объектов основных средств, связанное с совершенствованием производства и повышением его технико-экономических показателей и осуществляемое по проекту реконструкции основных средств в целях увеличения производственных мощностей, улучшения качества и изменения номенклатуры продукции (п. 2 ст. 257). Расходы на реконструкцию нельзя признать единовременно. Организация включает их в первоначальную стоимость основного средства, отчего первоначальная стоимость увеличивается, и списывает на расходы по мере начисления амортизации, то есть эти затраты не могут учитываться в составе текущих расходов. При капитальном ремонте первоначальная стоимость основного средства не увеличивается.

Конфликт интересов при разграничении реконструкции и капитального ремонта усиливается, если в здании (сооружении) одновременно осуществлялось и то, и другое. В этой ситуации проводится анализ совокупности строительно-монтажных работ, их целей и полученных результатов на основании технической документации и разрешений, если они требовались.

Чтобы разрешить ситуацию с проблемой разграничения расходов на ремонт и расходов на реконструкцию или модернизацию, потребовались разъяснения Минфина России (письмо от 23.11.2006 № 03-03-04/1/794), что при определении терминов «капитальный ремонт» и «реконструкция» следует руководствоваться актами довольно «почтенного возраста» — МДС 13-14.2000; (ВСН) № 58-88 (Р) и письмом Минфина СССР от 29.05.1984 № 80 «Об определении понятий нового строительства, расширения, реконструкции и технического перевооружения действующих предприятий»²⁶.

Надо отметить, что письмо Минфина России № 03-03-04/1/794 было издано 23 ноября 2006 года и применялось после введения в действие ГрК РФ, в котором реконструкция была определена как вид градостроительной деятельности, но проблема в том, что в современной редакции понятие реконструкции, капитального ремонта вообще отсутствовало и было включено тогда же с принятием Федерального закона от 18.07.2011 № 215-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Согласно ст. 11 НК РФ институты, понятия и термины гражданского, семейного и других отраслей законодательства РФ, используемые в НК РФ, применяются в том значении, в каком они используются в этих отраслях законодательства, если иное не предусмотрено НК РФ. Реконструкция и капитальный ремонт явля-

²⁶ В судебной практике также применяется письмо Государственного комитета по планированию СССР, Государственного комитета по вопросам строительства и архитектуры СССР, Строительного банка СССР, Центрального статистического управления СССР от 08.05.1984 № НБ-36-Д/23-Д/144/6-14 «Об определении понятий нового строительства, расширения, реконструкции и технического перевооружения действующих предприятий».

ются видами градостроительной деятельности и по-разному определяются НК РФ и ГрК РФ. При решении налоговых споров судебная практика исходит из того, что, хотя НК РФ определяет эти виды для целей налогообложения, их все-таки нельзя квалифицировать без учета параметров, содержащихся в строительных нормах и правилах и иных технических регламентах.

Градостроительное законодательство содержит следующие определения реконструкции и капитального ремонта.

Капитальный ремонт объектов капитального строительства предполагает замену и (или) восстановление строительных конструкций или элементов этих конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замену и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов или их элементов, а также замену отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов (п. 14² ст. 1 ГрК РФ).

Реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) — **изменение параметров** объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также **замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций** объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов (п. 14 ст. 1 ГрК РФ).

Сравнительный анализ показывает, что в отличие от реконструкции при капитальном ремонте не может быть полной замены несущих строительных конструкций. Улучшение показателей при капитальном ремонте связано, в частности, с тем, что по истечении времени с быстрым развитием строительных технологий и появлением новых строительных материалов экономически целесообразно применять именно их, а не устаревшие, которые к тому же сложно или невозможно изыскать. С другой стороны, изменение параметров или полная замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций хотя бы одного вида служат основанием для отнесения строительных работ к реконструкции.

Капитальный ремонт здания — ремонт здания с целью восстановления его ресурса с заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также улучшения эксплуатационных показателей [Приложение 1 к ВСН № 58-88 (Р)], не предусматривающих изменения основных технико-экономических показателей здания или сооружения, включающих в случае необходимости замену отдельных или всех конструктивных элементов (за исключением несменяемых) и систем инженерного оборудования с их модернизацией. Капитальный ремонт не продлевает срок службы зданий, так как он определяется по наиболее долговечным элементам, не заменяемым при ремонте (Методические рекомендации по формированию состава работ по капитальному

ремонт многоквартирных домов, финансируемых за счет средств, предусмотренных Федеральным законом от 21 июля 2007 года № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», утвержденные Государственной корпорацией «Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» 15 февраля 2013 года). Аналогичные определения содержатся в п. 3.11 МДС 13-14.2000, п. 3.8 МДС 81-35.2004 [32]. При реконструкции могут меняться любые несущие конструкции, в том числе «наиболее долговечные», она может продлевать срок службы зданий.

На пересечении ГрК РФ и НК РФ выработался комплексный подход, применяемый не только в налоговых спорах, но и при решении спорных вопросов в иных правоотношениях (например, при аренде, ипотеке). В ГрК РФ существенным является разграничение, в частности, по несущим конструкциям, а в НК РФ — по технико-экономическим показателям.

До июля 2011 года (до принятия поправок в ГрК РФ, вводящих само понятие капитального ремонта) в законодательстве вообще не упоминались несущие строительные конструкции. Теперь же ГрК РФ различает несущие строительные конструкции и прочие. Вопрос о том, какие из конструкций относятся к несущим, зависит от проекта конкретного здания (например, стены во многих современных домах не являются несущими). Иными словами, это инженерно-строительный вопрос, а не юридический. Фундамент и перекрытия в большинстве случаев являются несущими конструкциями, а перегородки, двери и окна квалифицируются как прочие.

Технико-экономические показатели рассчитывают применительно к каждому зданию для сравнения конструктивных и объемно-планировочных вариантов капремонта здания и выбора экономически выгодного решения.

Основные технико-экономические показатели: высота, этажность, площадь, строительный объем, конфигурация, назначение части здания и здания в целом, производственная мощность (Приложение 1 к ВСН № 58-88 (Р), п. 3.1 МДС 13-14.2000, СДОС-03-2009).

Бремя доказывания распределяется судами на основании ч. 1 ст. 65 АПК РФ, согласно которой обязанность доказывания лежит на налоговом органе, принявшем оспариваемый акт. Исключая расходы, налоговый орган должен представить доказательства того, что спорные работы не соответствуют понятию капитального ремонта, а являются реконструкцией, то есть повлекли увеличение общей площади, этажности и объема объекта (изменение основных технико-экономических показателей помещения в целом), затронули несущие (основные) конструкции здания, привели к изменению функционального назначения помещений [постановления ФАС Московского округа от 05.02.2009 № КА-А40/13283-08 по делу № А40-18655/08-4-55, от 08.12.2008 № КА-А40/10120-08 по делу № А40-68552/07-107-397; ФАС Уральского округа от 09.02.2009 № Ф09-10229/08-СЗ по делу № А50-4087/08, ФАС Западно-Сибирского округа от 20.03.2006 № Ф04-2065/2006(20715-А46-33) по делу № 3-1780/04, от 27.02.2006 № Ф04-675/2006(20077-А46-33)].

Разграничение капитального ремонта и реконструкции не всегда очевидно. Суды подчеркивают, что для решения вопроса об отнесении выполненных работ к ремонту или реконструкции требуются специальные знания, а значит, проведение экспертизы (апелляционные определения Калининградского областного суда от 21.05.2014 по делу № 33-2094/2014, Мурманского областного суда от 21.05.2014 № 33-1433-2014; постановления ФАС Уральского округа от 22.03.2013 № Ф09-657/2013 по делу № А50-10427/2012 и от 26.09.2012 № Ф09-8895/12 по делу № А47-13588/2011, ФАС Северо-Западного округа от 18.12.2012 по делу № А52-817/2012, ФАС Поволжского округа от 18.12.2012 по делу № А65-9461/2012 и от 15.05.2012 по делу № А55-17326/2011, Девятого арбитражного апелляционного суда от 20.12.2012 № 09АП-36735/2012 по делу № А40-82611/12-91-452, ФАС Северо-Западного округа от 12.04.2007 по делу № А13-441/2005-21 и т.д.).

Разрешение на строительство по смыслу ст. 51 ГК РФ выдается при строительстве и реконструкции ОКС. В разрешении на строительство виды разрешенного использования не указываются. Не допускается выдача разрешений на строительство при отсутствии правил землепользования и застройки (ч. 3 ст. 51 ГК РФ). Разрешение на строительство выдается органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка (ч. 4 ст. 51 ГК РФ).

Выдача разрешения на строительство не требуется, в частности, в случае:

- строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;
- строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);
- строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;
- изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом, то есть требуется соблюдение обоих условий;
- капитального ремонта объектов капитального строительства.

Перечень ч. 17 ст. 51 ГК РФ является открытым.

В соответствии с п. 1 ст. 743 ГК РФ подрядчик обязан осуществлять строительство и связанные с ним работы в соответствии с технической документацией, определяющей объем, содержание работ и другие предъявляемые к ним требования, и со сметой, определяющей цену работ.

Согласно ч. 6 ст. 52 ГК РФ строительство, реконструкцию, капитальный ремонт ОКС следует проводить на основании проектной документации.

Проектная документация не требуется при капитальном ремонте, когда не затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства (ч. 2 ст. 48 ГрК РФ).

В тех случаях, когда необходимы разрешение на строительство и проектная документация, после завершения реконструкции ОКС следует получить разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (ст. 55 ГрК РФ), которое представляет собой документ, подтверждающий выполнение реконструкции в полном объеме на основании разрешения на строительство, соответствие реконструированного ОКС градостроительному плану земельного участка, а также проектной документации.

Ремонт: капитальный – текущий

Когда капитальный ремонт не затрагивает несущие конструкции, появляется другая проблема: разграничение капитального и текущего ремонта, что может оказать существенное влияние на необходимость получения разрешительной документации и распределение обязанностей по договорам (например, аренды).

Общее понятие «ремонт» в ГрК РФ отсутствует.

Если обобщить взаимно дополняющие определения, используемые в нормативных правовых актах, то ремонт объектов капитального строительства – это комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий по устранению физического и морального износа (первоначальных эксплуатационных качеств), не связанных с изменением основных технико-экономических показателей здания (без изменения параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей, площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения) (Приложение 1 к ВСН № 58-88 (Р), п. 3.1 МДС 13-14.2000, СДОС-03-2009).

По нежилым зданиям и сооружениям всех отраслей народного хозяйства ремонтные работы подразделяются на два вида: текущий ремонт; капитальный ремонт.

В отличие от строительства, реконструкции и капитального ремонта текущий ремонт не назван в качестве самостоятельного вида градостроительной деятельности в предмете регулирования ГрК РФ (п. 1 ст. 1), поскольку согласно законодательству он включается в понятие деятельности, осуществляемой при «эксплуатации зданий и сооружений» (ч. 6 ст. 55²⁴ ГрК РФ: «в целях обеспечения безопасности зданий, сооружений в процессе их эксплуатации должны обеспечиваться техническое обслуживание зданий, сооружений, эксплуатационный контроль, текущий ремонт зданий, сооружений»). Согласно п. 1 ст. 1 ГрК РФ к градостроительной деятельности относится «эксплуатация зданий и сооружений».

Целью текущего ремонта является:

- обеспечение безопасности зданий, сооружений в процессе их эксплуатации (ч. 6 ст. 55²⁴ ГрК РФ);
- обеспечение надлежащего технического состояния здания, сооружения (ч. 8 ст. 55²⁴ ГрК РФ);

– обеспечение надлежащей эксплуатации (ст. 36 Технического регламента).

Под надлежащим техническим состоянием зданий, сооружений понимаются поддержание параметров устойчивости, надежности зданий, сооружений, а также исправность строительных конструкций, систем инженерно-технического обеспечения, сетей инженерно-технического обеспечения, их элементов согласно требованиям технических регламентов, проектной документации (ч. 8 ст. 55²⁴ ГрК РФ), которым здание должно соответствовать в течение всего срока службы [33].



Позиция Верховного Суда РФ выразилась в следующем: техническое обслуживание и текущий ремонт объединены единой целью – обеспечение надлежащей эксплуатации зданий и сооружений, что предполагает комплексное урегулирование проблем, относящихся к техническому обслуживанию этих систем и их элементов, и тем самым позволяет решать различные по характеру вопросы в необходимом единстве и взаимосвязи (апелляционное определение Верховного Суда РФ от 30.09.2014 № АПЛ 14-414 <Об оставлении без изменения решения Верховного Суда РФ от 21.05.2014 № АКПИ13-1053>).

Понятие текущего ремонта содержится и в иных нормативных правовых актах. За последние 30 лет оно не изменилось в том смысле, что текущий ремонт не может сопровождаться реконструкцией и вмешательством в конструктивные элементы объекта капитального строительства.

Текущий ремонт здания – ремонт здания с целью восстановления исправности (работоспособности) его конструкций и систем инженерного оборудования, а также поддержания эксплуатационных показателей [Приложение 1 к ВСН № 58-88 (Р)].

Предупредительный (текущий) ремонт заключается в систематически и своевременно проводимых работах по предупреждению износа конструкций, отделки, инженерного оборудования, а также работах по устранению мелких повреждений и неисправностей (п. 3.8 МДС 81-35.2004, аналогичное определение в п. 3.4 МДС 13-14.2000).

По характеру работ текущий ремонт – это мелкий ремонт, который производится в процессе функционирования основных фондов, как правило, без длительного перерыва процесса производства. Главная цель его – поддержание имущества в исправном (актуальном) состоянии (ст. 253 НК РФ).

В законодательстве проведена четкая граница между эксплуатацией объектов капитального строительства (текущий ремонт), с одной стороны, и строительством, реконструкцией и капитальным ремонтом – с другой: текущий ремонт не связан с вмешательством в несущие и конструктивные элементы объекта капитального строительства, изменением параметров и улучшением его технико-экономических показателей. Вмешательство в несущие и конструктивные элементы предполагает капитальный ремонт или реконструкцию²⁷.

²⁷ Жесткое разделение прослеживается и в письмах министерств и ведомств (например, письмо Минрегионразвития России от 29.07.2011 № 20456-ИП/08 «О применении перечня видов работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства»).

Итак, текущий ремонт входит в комплекс мероприятий по эксплуатации объекта капитального строительства, не связан со строительством и реконструкцией, не меняет никаких параметров, поскольку нацелен на поддержание имущества в состоянии, отвечающем требованиям проектной документации, что является обязанностью собственника (иного владельца) на основании ст. 210 ГК РФ, не может быть окончен, так как осуществляется систематически, поэтому ни ст. 51, ни ст. 55 ГрК РФ на текущий ремонт не могут распространяться.

Реконструкция, капитальный ремонт – перепланировка

На практике нередко возникает вопрос о тождественности понятий «реконструкция» и «перепланировка». Например, налоговое законодательство различий между перепланировкой и реконструкцией не делает.

В первой редакции ГрК РФ реконструкцией было названо изменение количества помещений. Однако уже через год определение изменилось: такой способ реконструкции был изъят (п. 14 ст. 1 ГрК РФ в ред. Федерального закона от 31.12.2005 № 210-ФЗ). Поскольку изменить количество помещений в здании можно только путем сноса (возведения) перегородок, законодатель признал, что сама по себе перепланировка реконструкцией не является.

Реконструкция включает в себя строительные-монтажные работы, относящиеся как к ремонту, так и к перепланировке. А перепланировка может быть элементом и реконструкции, и капитального ремонта – в зависимости от характера выполненных работ.

При реконструкции зданий (объектов) исходя из сложившихся градостроительных условий и действующих норм проектирования помимо работ, выполняемых при капитальном ремонте, могут осуществляться в том числе изменение планировки помещений, возведение надстроек, встроек, пристроек [п. 5.3 ВСН 58-88 (Р)].

При капитальном ремонте может проводиться экономически целесообразная модернизация здания или объекта: улучшение планировки, увеличение количества и качества услуг, оснащение недостающими видами инженерного оборудования, благоустройство окружающей территории [п. 5.1 ВСН 58-88 (Р)].

Как видно из приведенных формулировок, изменение планировки возможно и при реконструкции, и при капитальном ремонте. При капитальном ремонте работы вызваны экономической целесообразностью и не должны влечь изменения основных технико-экономических показателей здания, аносимые и возводимые стены не должны быть несущими.

Судебная практика пошла по пути признания перепланировки капитальным ремонтом здания (например, определение Верховного Суда РФ от 24.09.2014 № 306-КГ14-1076 по делу № А55-26623/2013; постановления Арбитражного суда Московского округа от 20.05.2015 № Ф05-5383/2015 по делу № А40-117696/14, Девятого арбитражного апелляционного суда от 27.03.2013 № 09АП-5420/2013 по делу № А40-111348/1211-1023; определение ВС РФ

от 11.12.2012 № 5-КГ12-90; апелляционное определение Белгородского областного суда от 16.10.2012 по делу № 33-3393; определения Санкт-Петербургского городского суда от 20.09.2012 № 33-12911, ВАС РФ от 31.08.2010 № ВАС-11405/10 и т. д.).

В то же время с 2006 года сформировалась устойчивая позиция судов по поводу признаков, необходимых для квалификации перепланировки как реконструкции (определение Санкт-Петербургского городского суда от 24.12.2012 № 33-18728; апелляционные определения Волгоградского областного суда от 24.10.2012 по делу № 33-10597/12, от 17.05.2012 по делу № 33-4494/2012, Хабаровского краевого суда от 17.10.2012 по делу № 33-6488, от 20.06.2012 по делу № 33-3904/2012, Московского областного суда от 11.10.2012 по делу № 33-20238, Ростовского областного суда от 11.10.2012 по делу № 33-11920; определение Липецкого областного суда от 25.01.2012 по делу № 33-176/2012; постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 02.09.2011 № 15АП-8455/2011 по делу № А53-5650/2011; определение ВАС РФ от 15.04.2009 № ВАС-3839/09; постановления ФАС Северо-Западного округа от 07.11.2006 по делу № А56-13460/04, ФАС Уральского округа от 28.11.2006 № Ф09-10509/06-С7 по делу № А47-17401/05, ФАС Северо-Западного округа от 25.09.2006 по делу № А56-28039/2005 и т. д.).

Эти признаки таковы:

- изменение формы (пространственных границ) («изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема)...» — п. 14 ст. 1 ГрК РФ);
- изменение содержания [повышение технико-экономических показателей, появление новых качеств, изменение назначения («в целях увеличения производственных мощностей, улучшения качества и изменения номенклатуры продукции» — п. 2 ст. 257 НК РФ)].

Для оценки перепланировки в качестве реконструкции необходимо наличие обоих признаков. Отсутствие одного из них влечет признание перепланировки капитальным ремонтом.

Как уже отмечалось, разграничение реконструкции и капитального ремонта не всегда очевидно и требует технической экспертизы.



Например, в постановлении Арбитражного суда Московского округа от 20.05.2015 № Ф05-5383/2015 по делу № А40-117696/14 строительно-монтажные работы по устройству деревянного каркаса (обшивка фронтона доской и гидропароизоляционным материалом) надстройки дополнительного этажа (высота деревянных стоек — 2,5 м) с кровлей без оформленного в установленном порядке разрешения на строительство признаны правомерными, поскольку, по мнению судов всех инстанций по делу, эти работы не требовали получения такого разрешения на основании п. 4¹ ч. 17 ст. 51 ГрК РФ, поскольку являлись капитальным ремонтом.

Легальное определение перепланировки появилось с принятием ЖК РФ: перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого поме-

щения (ч. 2 ст. 25). Данное определение используется применительно к жилым помещениям.

Реконструкция на объектах капитального строительства осуществляется в порядке, установленном ГрК РФ, тогда как возможность перепланировки и переустройства жилого помещения предусмотрена ЖК РФ. Эта позиция поддерживается как на уровне судебной практики («Обзор судебной практики по делам, связанным с самовольным строительством», утвержден Президиумом Верховного Суда РФ 19 марта 2014 года), так и на уровне уполномоченных ведомств (письмо Минэкономразвития России от 14.04.2015 № Д23и-1578 «О государственном кадастровом учете изменений помещений в результате перепланировки, реконструкции», далее – письмо Минэкономразвития).

Иными словами, перепланировка – это институт жилищного права. В отношении нежилых зданий (помещений) Минэкономразвития России использует понятие «перепланировка» в кавычках. Поскольку понятия «перепланировка» и «переустройство» и связанные с ними процедуры (работы) входят в сферу регулирования жилищного законодательства, они не применяются к нежилым помещениям, в которых могут проводиться реконструкция и капитальный ремонт. По отношению к нежилым зданиям правомернее употреблять терминологию ГрК РФ (реконструкция, капитальный ремонт).

Порядок получения разрешений на перепланировку подчиняется правилам ст. 51 ГрК РФ либо в составе реконструкции, либо в составе капитального ремонта.

По поводу легализации перепланировки исчерпывающий ответ дан в письме Минэкономразвития, где, в частности, пояснено, что государственный кадастровый учет изменений и (или) постановка на учет помещений в нежилых зданиях (сооружениях) в связи с их «перепланировкой» осуществляется в соответствии с техническим планом, подготовленным на основании документов о реконструкции здания (сооружения) или его части.

В тех случаях, когда раздел нежилого помещения произведен по существующим строительным конструкциям, при этом не изменяется план этажа, план здания (сооружения) (то есть, например, не осуществляется снос, замена, возведение строительных конструкций), вновь образованные помещения должны быть изолированы или обособлены от других помещений в здании или сооружении (ч. 7 ст. 27 Закона о кадастре). Сведения об образованных помещениях могут быть включены в технический план на основании декларации об объекте недвижимости, подготовленной в соответствии с приказом Минэкономразвития России от 13.12.2010 № 628. Субъекты РФ правомочны устанавливать предельную величину отклонения суммарной площади образованных в результате раздела нежилых помещений при условии сохранения неизменным плана этажа здания [сооружения, плана здания (сооружения)], в котором такие нежилые помещения расположены, от площади исходного нежилого помещения, в пределах которой может не осуществляться оформление разрешительной документации для работ по реконструкции.

Восстановительный ремонт

Строительно-монтажные работы могут включаться в комплекс строительных работ, реконструкции, одного из видов ремонта, а строительные могут проводиться в рамках восстановительного ремонта.

Новое строительство в рамках восстановительного ремонта не осуществляется, поскольку полностью уничтоженный объект восстановлению не подлежит. Возможно лишь новое строительство, то есть создание нового объекта.

Капитальный ремонт, как правило, носит плановый характер (например, пп. 5.4, 5.6 ВСН № 58-88 (Р); Приложения 2 и 3 к ВСН № 58-88 (Р); п. 3.3 МДС 13-14.2000 и т.д.). Сроки могут определяться периодами, степенью износа (в процентах) либо событием, определяемым законом или договором.

Реконструкция также планируемое мероприятие, в то время как восстановительный ремонт – это чрезвычайная, незапланированная ситуация. Поэтому текущий и капитальный ремонты относят на прямые расходы, а расходы по проведению аварийно-восстановительных работ – на косвенные (например, пп. 3.1 и 3.2 приказа Минрегиона России от 15.02.2011 № 47 «Об утверждении Методических указаний по расчету тарифов и надбавок в сфере деятельности организаций коммунального комплекса»).

Необходимо оговориться, что восстановительный ремонт не следует смешивать с восстановительной стоимостью, связанной с амортизацией и переоценкой основных фондов (ст. 257 НК РФ)²⁸. Из-за неправильного понимания этих терминов возникают проблемы в толковании договоров. Существует устойчивый термин «восстановительный ремонт», который встречается в нормативных правовых актах и судебной практике, но легальное определение как таковое отсутствует. Из анализа применения этого термина к конкретным ситуациям в нормативных правовых актах и обширной практике судов вытекают следующие выводы.

▼ Восстановительный ремонт связан с совершением ответчиком противоправных действий, приведших к причинению истцу реального ущерба (определение ВАС РФ от 20.05.2011 № ВАС-6196/11 по делу № А33-9200/10), например:

– восстановительный ремонт автомобиля, поврежденного в результате ДТП (например, п. 17 ст. 12 Федерального закона от 25.04.2002 № 40-ФЗ «Об обязательном страховании гражданской ответственности владельцев транспортных средств»; «Исследование автотранспортных средств в целях определения стоимости восстановительного ремонта и оценки. Методические рекомендации для судебных экспертов» (утв. Минюстом России, 2013); постановление ФАС Уральского округа от 19.06.2012 № Ф09-4506/12 по делу № А47-11378/2009);

²⁸ Полная восстановительная стоимость основных фондов – это полная стоимость затрат на замену имеющихся основных фондов аналогичными им новыми объектами, определенных по ценам и тарифам, существующим на дату переоценки (приказ Росстата от 21.02.2013 № 70).

- восстановительный ремонт имущества, переданного по договору аренды, связанный с неправомерными действиями арендатора (постановления ФАС Уральского округа от 15.04.2014 № Ф09-1429/14 по делу № А71-6598/2013, ФАС Западно-Сибирского округа от 17.05.2012 по делу № А45-15342/2011; определение ВАС РФ от 28.01.2011 № ВАС-3865/09 по делу № А43-14614/2007-12-244; постановление ФАС Уральского округа от 14.12.2010 № Ф09-10439/10-С6 по делу № А60-48082/2009-С12);
- восстановительный ремонт после залива квартиры (определение Верховного Суда РФ от 19.05.2015 № 19-КГ15-7, от 24.03.2015 по делу № 69-КГ15-2).

✓ Восстановительный ремонт вызван аварийным состоянием имущества (постановления Арбитражного суда Северо-Западного округа от 24.08.2015 № Ф07-6554/2015 по делу № А05-7458/2014, ФАС Западно-Сибирского округа от 29.01.2014 по делу № А27-4676/2013, ФАС Уральского округа от 23.11.2011 № Ф09-7384/11 по делу № А76-2823/2011, ФАС Московского округа от 11.12.2008 № КГ-А41/10753-08-П по делу № А41-К1-8111/07).

Как правило, суды отмечают аварийное состояние помещений в тех случаях, когда арендаторы проводят восстановительный ремонт арендованного имущества до состояния, пригодного для использования в целях аренды (постановления ФАС Западно-Сибирского округа от 17.01.2014 по делу № А70-5315/2013, ФАС Московского округа от 16.01.2013 по делу № А40-45862/12-113-429, ФАС Центрального округа от 27.04.2010 по делу № А68-1184/08, ФАС Уральского округа от 17.12.2007 № Ф09-10302/07-С6 по делу № А47-1056/2007, ФАС Северо-Кавказского округа от 13.03.2006 № Ф08-758/2006 по делу № А32-8936/2005-27/169). Эта ситуация больше напоминает исключение из правила о непредвиденной ситуации, но она в полной мере соответствует критерию чрезвычайности. В любом случае здание в аварийном состоянии нельзя использовать по назначению.

✓ Восстановительный ремонт может быть необходим из-за обстоятельств непреодолимой силы или события, например: авария или инцидент на опасном производственном объекте, в результате которых повреждено техническое устройство (абз. 5 п. 2 ст. 7 Федерального закона от 21.07.1997 № 116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов»); пожар (письмо УФНС РФ по г. Москве от 04.05.2009 № 20-15/3/043262@).

Доказательственная база по спорам о восстановительном ремонте должна включать подтверждения:

- факта повреждения имущества;
- вины ответчика и причинно-следственной связи; а также подтверждение экспертной организацией стоимости восстановительного ремонта, который оценивается с учетом нормального износа (то есть реальный ущерб) (определение Верховного Суда РФ от 23.02.1998 № 18-в97-122, постановления ФАС Уральского округа от 15.04.2014 № Ф09-1429/14

по делу № А71-6598/2013, ФАС Северо-Западного округа от 18.12.2006 по делу № А21-4635/2005 и т.д.).

Таким образом, восстановительный ремонт так или иначе сопровождается причинением вреда имуществу, а стоимость восстановительного ремонта всегда является убытками (реальным ущербом) потерпевшего лица в смысле п. 2 ст. 15 ГК РФ, коррелирующей со ст. 1064 и 1082 ГК РФ.

В первых двух ситуациях (совершение противоправных действий и аварийное состояние имущества) суды нередко связывают причинение вреда с неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства, ссылаясь на п. 1 ст. 393 ГК РФ, согласно которому должник обязан возместить кредитору убытки (например, постановления Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 15.09.2014 по делу № А11-10586/2011, ФАС Московского округа от 25.10.2013 по делу № А40-138774/12-53-1312, от 27.06.2013 по делу № А40-83099/12-77-820; определения ВАС РФ от 24.08.2012 № ВАС-10425/12 по делу № А40-17485/11-109-98, от 28.01.2011 № ВАС-3865/09 по делу № А43-14614/2007-12-244; постановления ФАС Западно-Сибирского округа от 07.05.2010 по делу № А27-12985/2008, ФАС Поволжского округа от 02.03.2010 по делу № А72-3610/2009).

Из самой природы восстановительного ремонта вытекает, что включение условия о нем в договор аренды практически всегда свидетельствует о том, что имущество передано арендатору в аварийном состоянии. В этом случае необходимо провести восстановительный ремонт, иначе арендатор не сможет использовать имущество по назначению. Восстановительный ремонт может состоять из таких видов работ, которые при нормальном течении дел относились бы как к капитальному, так и к текущему ремонту, но с учетом общего смысла обязательства аренды (ст. 616 ГК РФ) не к реконструкции. Однако во время восстановительного ремонта не запрещается провести реконструкцию здания с согласия или по инициативе арендодателя. В этом случае возникнут проблемы с расчетом арендной платы: требуется следить за расчетами между сторонами, чтобы в итоге договор аренды не оказался безвозмездным, что запрещено ст. 654 ГК РФ.

Капитальный ремонт арендатор может произвести, если арендодатель по договору вменяет в обязанность арендатору произвести капитальный ремонт переданного в аренду имущества. Такая обязанность арендатора должна указываться прямо, в том числе предусматривается перераспределение расходов (изменение формулировки «за свой счет»)²⁹, особенно если договор заключен между коммерческими юридическими лицами³⁰. В аналогичной ситуации в договоре ссуды

²⁹ По общему правилу арендодатель обязан производить за свой счет капитальный ремонт переданного в аренду имущества, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или договором аренды. Арендатор обязан поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества, если иное не установлено законом или договором аренды (ст. 616 ГК РФ).

³⁰ В противном случае налоговый орган получит основания полагать, что арендатор осуществлял восстановительный ремонт безвозмездно, а следовательно, состоялась запрещенное дарение (подп. 4 п. 1 ст. 575 ГК РФ).

следует подумать о правильности выбора вида обязательства, поскольку будет встречное предоставление (в виде восстановительного ремонта), а значит, налицо отсутствие признака безвозмездности.

Согласно ст. 654 ГК РФ в договоре аренды здания или сооружения должен предусматриваться размер арендной платы. При отсутствии согласованного сторонами в письменной форме условия о размере арендной платы договор аренды здания или сооружения считается незаключенным. В статье не указано, в какой форме она должна вноситься. Поэтому на практике возникают ситуации, когда стороны по договору аренды недвижимости устанавливают арендную плату в виде восстановительно-ремонтных работ. В судебной практике ставился вопрос о правомерности такого условия договора. Он был решен положительно (например, определение ВАС РФ от 08.11.2010 № ВАС-10698/10 по делу № А40-18092/09-82-211; постановление ФАС Уральского округа от 18.09.2006 № Ф09-8202/06-СЗ по делу № А34-1644/2006 и т.д.), что вполне соответствует незакрытому перечню п. 2 ст. 614 ГК РФ. Норма подп. 5 п. 2 ст. 614 ГК РФ (возложение на арендатора обусловленных договором затрат на улучшение арендованного имущества) подразумевает улучшение имущества, а не его восстановление.

Ссылка в акте приема-передачи на неудовлетворительное состояние здания сама по себе также не означает, что арендатор принял на себя обязанность произвести капитальный ремонт за счет собственных средств, поскольку такая обязанность арендатора могла быть установлена только с обоюдного согласия сторон в договоре.

Арендатор может осуществить капитальный ремонт и в случае нарушения арендодателем обязанности по производству капитального ремонта, предусмотренного договором или вызванного неотложной необходимостью, и взыскать с арендодателя стоимость ремонта или включить ее в счет арендной платы на основании ст. 397 ГК РФ. Неотложная необходимость должна быть доказана арендатором, поскольку тогда арендатор имеет право не согласовывать ремонт с арендодателем. Причем арендатор обязан доказать, что именно капитальный (а не текущий) ремонт вызван неотложной необходимостью. Можно ли приравнивать в этом случае ремонт к восстановительному, зависит от конкретных обстоятельств.

Таким образом, различие в природе капитального и восстановительного ремонта не дает оснований полагать, что включение в договор условия о восстановительном ремонте свидетельствует о переложении обязанности по проведению капитального ремонта на арендатора.

Арендатор обязан поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества, если иное не установлено законом или договором аренды (п. 2 ст. 616 ГК РФ). Поэтому на практике встал вопрос об объеме включения стоимости восстановительного ремонта в счет арендной платы. Суды отметили, что арен-

датор порою относит на восстановительный ремонт такие расходы, которые следовало бы квалифицировать как техническое обслуживание, текущий ремонт или расходы на содержание, а их арендатор должен нести за свой счет. Если же необходимость восстановительного ремонта возникла вследствие неисполнения арендатором обязанностей по п. 2 ст. 616 ГК РФ, восстановительный ремонт полностью относится на расходы арендатора как реальный ущерб арендодателя³¹.

С. КОКИНА,

*доцент кафедры гражданского
и предпринимательского права
НИУ «Высшая школа экономики»,
кандидат юридических наук*

Библиографический список

1. Стрембелев С. В. Нежилые здания: правовой режим, реконструкция, легализация. – М.: Библиотечка «Российской газеты», 2013. Вып. 14.
2. Гришаев С. П. Эволюция законодательства об объектах гражданских прав // СПС «Консультант-Плюс». 2015.
3. Стародумова С. Ю. Правовой режим недвижимых вещей // Правовые вопросы недвижимости. 2015. № 1.
4. Калининченко К. С. О некоторых вопросах применения ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации // Арбитражные споры. 2014. № 3.
5. Гаврилов Е. Бетонированная площадка – объект недвижимости? // ЭЖ-Юрист. 2013. № 50.
6. Костюк В. Д. Дело «Администрация города Белгорода против ЗАО «Авангард-Сервис». – В сб.: Правовые позиции Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации: избранные постановления за 2008 год с комментариями / Под ред. А. А. Иванова. – М.: Статут, 2012.
7. Гонгало Б. М., Петров Е. Ю. Бетонированные площадки, асфальтовые замощения и иные подобные «объекты недвижимости»: комментарий к постановлению Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 16.12.2008 № 9626/08 // Вестник ВАС РФ. 2009. № 6.
8. Андреев Ю. Н. Собственность и право собственности: цивилистические аспекты: монография. – М.: Норма, Инфра-М, 2013.
9. Кузьмина И. Д. Объекты права собственности в здании // Вещные права: система, содержание, приобретение: Сб. науч. тр. в честь проф. Б. Л. Хаскельберга / Под ред. Д. О. Тузова. – М., 2008.
10. Витрянский В. Пути совершенствования законодательства о недвижимом имуществе // Хозяйство и право. 2003. № 6.
11. Жаркова О. А. Актуальные проблемы создания нового объекта недвижимости // Закон. 2012. № 1.
12. Скловский К. И. Некоторые проблемы права на нежилое помещение // Вестник ВАС РФ. 2003. № 8.
13. Постановление Арбитражного суда Московского округа от 20.05.2015 № Ф05-5383/2015 по делу № А40-117696/14; апелляционное определение Белгородского областного суда от 24.02.2015 № 33-734/2015, от 13.01.2015 № 33-42/2015(33-5359/2014); постановление Девя-

³¹ В подтверждение изложенного см. также: постановления ФАС Западно-Сибирского округа от 17.01.2014 по делу № А70-5315/2013, ФАС Московского округа от 16.01.2013 по делу № А40-45862/12-113-429, ФАС Московского округа от 09.12.2010 № КГ-А41/13626-10 по делу № А41-44762/09, ФАС Центрального округа от 27.04.2010 по делу № А68-1184/08, ФАС Северо-Кавказского округа от 13.03.2006 № Ф08-758/2006 по делу № А32-8936/2005-27/169.

- того арбитражного апелляционного суда от 20.12.2005, 26.12.2005 № 09АП-14323/05-АК по делу № А40-58891/05-2-389.
14. Калиниченко К. С. Здания и сооружения как составные части земельного участка. Сравнительный анализ по российскому и германскому праву // Закон. 2014. № 12.
 15. Письмо Росреестра от 09.01.2014 № 14-исх/00072-ГЕ/14 «О направлении писем по вопросу, связанному с изолированностью и обособленностью помещений в здании или квартире» (вместе с письмом Минэкономразвития России от 24.12.2013 № ОГ-Д23-6667 «О рассмотрении обращения», письмом Минэкономразвития России от 24.12.2013 № Д23и-6062 «О направлении позиции»).
 16. Письмо Росреестра от 16.12.2013 № 14-исх/11636-ГЕ/13 «О рассмотрении обращения».
 17. Письма Минэкономразвития России от 09.12.2009 № Д23-4171 и от 09.06.2011 № Д23-2475.
 18. <http://www.rg.ru/2016/02/11/rossiianam-razreshat-vnosit-mashinomesta-v-reestr-nedvizhimosti.html> (дата обращения: 20.02.2016).
 19. Письмо Минрегиона России от 25.06.2009 № 19669-ИП/08 «О проведении государственной экспертизы проектной документации отдельных объектов капитального строительства».
 20. Разъяснения по применению положений Градостроительного кодекса Российской Федерации в части осуществления государственного строительного надзора и постановления Правительства Российской Федерации от 1 февраля 2006 г. № 54 «О государственном строительном надзоре в Российской Федерации» (п. 6) (утв. Ростехнадзором); аналогичные положения в письме Минрегиона России от 25.06.2009 № 19669-ИП/08 «О проведении государственной экспертизы проектной документации отдельных объектов капитального строительства».
 21. Определения Верховного Суда РФ от 06.11.2015 № 309-ЭС15-15193 по делу № А60-44217/2014, от 04.08.2015 № 310-ЭС15-8192 по делу № А14-794/2014, от 07.04.2015 № 305-КГ15-2268 по делу № А40-133184/2013-33-1108, от 11.03.2015 № 308-ЭС15-1282 по делу № А32-13191/2014; постановления ФАС Дальневосточного округа от 22.01.2013 № Ф03-6096/2012 по делу № А51-5654/2012, ФАС Западно-Сибирского округа от 10.10.2012 по делу № А45-8245/2012 и многие другие.
 22. Долгов С. Г. Налог на имущество физических лиц: вопросы и ответы: сборник научно-практических статей II Международной научно-практической конференции «Актуальные проблемы предпринимательского и корпоративного права в России и за рубежом» (22 апреля 2015 года, г. Москва) / Под общ. ред. С. Д. Могилевского, М. А. Егоровой / РАНХиГС при Президенте Российской Федерации. Юридический факультет им. М. М. Сперанского. – М.: Юстицинформ, 2015.
 23. Письмо ФНС России от 13.01.2015 № БС-2-11/8@.
 24. Тараданов Р. А. К вопросу о допустимости придания вспомогательным зданиям, строениям и сооружениям статуса недвижимого имущества: комментарий к постановлению Президиума ВАС РФ от 24.09.2013 № 1160/13 // Вестник ВАС РФ. 2014. № 6.
 25. Приказ Росстата от 09.12.2014 № 691 «Об утверждении Указаний по заполнению формы федерального статистического наблюдения № 1-предприятие «Основные сведения о деятельности организации».
 26. Чумаченко И. В. Договоры в области строительства // Правовые вопросы строительства. 2015. № 2.
 27. Апелляционные определения Калининградского областного суда от 21.05.2014 по делу № 33-2094/2014, Мурманского областного суда от 21.05.2014 № 33-1433-2014; постановления ФАС Уральского округа от 22.03.2013 № Ф09-657/2013 по делу № А50-10427/2012 и от 26.09.2012 № Ф09-8895/12 по делу № А47-13588/2011.
 28. Постановление ФАС Московского округа от 28.02.2013 по делу № А40-173781/09-155-1242; решение Арбитражного суда г. Москвы от 26.08.2005, 19.08.2005 и постановление ФАС Московского округа от 28.03.2007, 04.04.2007 № КГ-А40/2137-07-П по делу № А40-17509/04-53-185.
 29. Определение ВС РФ от 23.06.2015 № 24-КГ15-6; постановления Президиума ВАС РФ от 22.01.2008 № 9713/06, от 03.08.2004 № 2341/04 по делу № А76-17971/02-11-492/48-14-182; определения ВАС РФ от 15.01.2014 № ВАС-18708/13 по делу № А41-15612/2012, от 01.08.2008 № 8356/08 по делу № А41-К1-10034/05, от 21.05.2008 № 5537/08; постановления Арбитражного суда Северо-Западного округа от 24.08.2015 № Ф07-6554/2015 по делу № А05-7458/2014, Арбитражного суда

- Московского округа от 27.10.2014 № Ф05-12146/2011 по делу № А40-77502/11-146-657, ФАС
Московского округа от 11.09.2013 по делу № А41-15612/12.
30. Письмо Росреестра от 23.06.2014 № 14-исх/07086-ГЕ/14 «О реконструкции объектов недви-
жимости». Аналогичная позиция в письме Минэкономразвития России от 20.02.2014 № Д23и-478
«О государственном кадастровом учете реконструированных объектов недвижимости».
31. Рекомендации Научно-консультативного совета при ФАС Уральского округа № 1/2007 «По вопросам
рассмотрения дел о защите права собственности и других вещных прав» (п. 5.2) (по итогам заседа-
ния, состоявшегося 23-24 мая 2007 года в г. Ижевске).
32. Постановление Госстроя России от 05.03.2004 № 15/1 «Об утверждении и введении в действие
Методики определения стоимости строительной продукции на территории Российской Федерации»
(вместе с «МДС 81-35.2004...»).
33. Рекомендации по определению сроков службы конструкций полносборных жилых зданий (утв. Мин-
жилкомхозом РСФСР 13 января 1983 года).