

преступления против личности (проблемы конструирования квалифицирующих признаков): автореф. дис. ...канд. юрид. наук. Махачкала, 2012.

5. Распознавание преступлений на почве ненависти // Методическое руководство для НПО в регионе ОБСЕ. Варшава, 2009.

6. Главный следователь Москвы: на счету мигрантов – 10 тысяч преступлений в год. URL: <http://www.rg.ru/2014/02/10/prestupleniya-site.html>

N.G. Sedova
Law Enforcement Practice
of Arbitration Courts
on Qualification of Real Property

The criteria for classification of real property are considered. Scientific concepts and practice of arbitration courts on the subject in question are analyzed. Conflicts and gaps of the current legislation on the topic are presented. Recommendations to improve existing legislation are proposed.

Key words and word-combinations: classification of real property, legal practice, legal regulation.

Рассматриваются критерии классификации объектов недвижимого имущества. Анализируются научные концепции и правоприменительная практика арбитражных судов по исследуемой теме. Представлены коллизии и пробелы действующего законодательства, предложены рекомендации по его совершенствованию.

Ключевые слова и словосочетания: классификация объектов недвижимого имущества, правоприменительная практика, нормативно-правовое регулирование.

УДК 347.91/.95
ББК67.410.1

Н.Г. Седова

**ПРАВОПРИМЕНТЕЛЬНАЯ
ПРАКТИКА
АРБИТРАЖНЫХ СУДОВ
ПО ВОПРОСАМ
КВАЛИФИКАЦИИ ОБЪЕКТОВ
НЕДВИЖИМОГО
ИМУЩЕСТВА**

Всестороннее развитие в Российской Федерации рыночных отношений влияет на все большую актуальность проблемы эффективной защиты прав субъектов предпринимательской деятельности по спорам, связанным с недвижимым имуществом. Отметим, что правовой статус объектов недвижимого имущества образуется совокупностью ряда юридических фактов, применение которых зачастую вызывает определенные трудности в соответствующей правоприменительной практике арбитражных судов Российской Федерации. Изучение особенностей и правовых коллизий по спорам, связанным с недвижимым имуществом, необходимо в целях формирования единообразной судебной практики по обозначенным выше спорам, а также устойчивого функционирования объектов недвижимого имущества различных организационно-правовых форм собственности.

Согласно ч. 1 ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ) к объектам недвижимого имущества относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, включая здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Кроме того, к объектам недвижимого имущества, выступающим в качестве предмета защиты в арбитражном суде, относятся такие предприятия, как имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности (ст. 132 ГК РФ), и единый недвижимый комплекс (ст. 133.1 ГК РФ). Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. Как следует из анализа приведенного определения, перечень объектов недвижимого имущества не является исчерпывающим; для характеристики и конкретизации объектов недвижимости необходимо также обратиться к другим федеральным законам.

В научной литературе неоднократно предпринимались попытки произвести систематизацию и классификацию объектов недвижимого имущества по определенным признакам для удобства судебной правоприменительной практики. Так, С.П. Гришаев все объекты недвижимого имущества условно разделяет на следующие группы:

1) объекты недвижимости, которые недвижимы в силу своих физических свойств (земля, участки недр);

2) объекты, прочно связанные с землей, перемещение которых влечет несоразмерный ущерб их назначению (здания, строения, объекты незавершенного строительства);

3) объекты, которые по своей физической природе являются движимыми, но законодатель отнес их к недвижимому имуществу (воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты) [1].

Профессор Т.Н. Нешатаева отмечает, что современное российское гражданское законодательство не подразумевает каких-либо различий в юридическом статусе естественных объектов недвижимости и относительных объектов недвижимости (морских, речных, космических, воздушных судов и т.д.). В силу данного обстоятельства в процессуальном плане для них также установлен единый правовой режим [2, с. 62].

При определении объекта в качестве недвижимого В.А. Болдырев предлагает выделять два критерия, которыми должны руководствоваться государственные арбитражные суды при квалификации соответствующих объектов в качестве недвижимых: фактический (физический) и юридический. Первый из них предполагает, что объекты являются недвижимыми в том случае, если они прочно связаны с земельным участком, на котором находятся, и их перемещение без соразмерного ущерба их назначению невозможно. Второй предполагает идентификацию вещи в качестве объекта недвижимого имущества в случае прямого указания закона, даже если последний и не обладает физическим свойством прочной связи с земельным участком. При этом первый критерий является дополнительным (факультативным), а второй – основным (обязательным).

В качестве примера ученый приводит самовольную постройку (ст. 222 ГК РФ). Данный объект обладает первым – фактическим критерием, так как прочно связан с земельным участком, на котором находится. Однако законодатель не признает самовольную постройку в качестве объекта недвижимого имущества, так как данный объект возведен на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо создан без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил, вследствие чего отсутствует второй – юридический критерий [3, с. 2]. При этом морские, воздушные суда, космические объекты не обладают физическим (фактическим) критерием, но в силу юридического критерия относятся к недвижимым объектам.

Аналогичные критерии выделяются учеными и для обозначения предприятия как имущественного комплекса. Как обоснованно отмечает А.В. Грибанов, предприятие в российской правовой системе принадлежит к недвижимым вещам не в силу его неразрывной связи с земельным участком или его естественных характеристик, и не вследствие наличия в его составе объектов недвижимого имущества, а в силу распространения на него данного правового статуса по решению законодателя (недвижимость в силу закона) [4, с. 96].

Существует достаточно противоречивая практика государственных арбитражных судов относительно квалификации вещи в качестве объекта недвижимого имущества. Во многом это опосредовано тем, что ныне действующая редакция ГК РФ не представляет каких-либо критериев определения «прочной связи с земельным участком» и «соразмерности ущерба при перемещении объектов».

Обратимся к сложившейся практике государственных арбитражных судов по исследуемой теме. В постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 17 января 2012 г. № 4777/08 описывается спор, согласно которому общество с ограниченной ответственностью обратилось в арбитражный суд соответствующего субъекта РФ с требованием о признании права собственности на гидротехнические сооружения со ссылкой на то, что спорные сооружения фактически являются объектами недвижимости, в составе мелиоративной системы принадлежали его правопродшественнику – корпорации – и переданы истцу при ее реорганизации.

В целях квалификации спорных сооружений в качестве объектов недвижимого имущества судом первой инстанции по делу была назначена строительно-техническая экспертиза. В результате проведения последней было установлено, что спорные сооружения представляют собой систему открытых проводящих каналов и закрытой осушительной сети, состоящей из асбестоцементных труб, которые в свою очередь созданы в целях осушения земель сельскохозяйственного назначения. При этом данные сооружения прочно связаны с землей, и их перемещение без несоразмерного ущерба назначению невозможно. Решением арбитражного суда первой инстанции заявленные требования были удовлетворены в полном объеме. Суд квалифицировал спорные сооружения в качестве объектов недвижимого имущества. Постановлениями судов апелляционной и кассационной инстанций решение суда первой инстанции было оставлено без изменения.

Не согласившись с принятыми судебными актами ответчик – собственник земельных участков, на которых находятся спорные сооружения, обратился в Высший Арбитражный Суд РФ (ВАС РФ) с требованием об отмене судебных актов нижестоящих арбитражных судов. По мнению заявителя, спорные гидротехнические сооружения не являются самостоятельными объектами недвижимого имущества, созданы исключительно для обслуживания земельных участков, на которых они находятся. Поэтому, по мнению ответчика, требования истца удовлетворению не подлежали.

Высший судебный орган по разрешению экономических споров с позицией нижестоящих судов не согласился, в удовлетворении заявленных требований отказал в полном объеме. В обоснование своей позиции ВАС РФ сослался на ст. 2 Федерального закона от 10 января 1996 г. № 4-ФЗ «О мелиорации земель», посчитав, что спорные гидротехнические сооружения являются составной частью мелиоративной системы земельного участка, которая обеспечивает создание оптимальных воздушного, водного, питательного и теплового режимов почв на мелиорированных землях. Данный судебный орган пришел к выводу о том, что спорные объекты не имеют самостоятельного функционального значения, созданы исключительно в целях улучшения качества земель и являются неотъемлемой частью земельного участка, принадлежащего на праве собственности ответчику [5].

По нашему мнению, позицию ВАС РФ нельзя в полной мере считать обоснованной и мотивированной ввиду следующего. Суд посчитал, что нормы Федерального закона «О мелиорации земель», согласно которым гидротехнические сооружения – составная часть земельного участка, на котором они находятся, не обладающая самостоятельным функциональным назначением, и являются специальными нормами по отношению к положениям ст. 135 ГК РФ, в силу которой принадлежность следует судьбе главной вещи. Однако при этом обращает на себя внимание наличие правовой коллизии между нормами упомянутого Закона и положениями ст. 130 ГК РФ. В силу положений указанного Закона гидротехнические сооружения не являются самостоятельным объектом недвижимого имущества, в то время как согласно ст. 130 ГК РФ данные объекты можно квалифицировать в качестве недвижимых вещей, так как данные сооружения прочно связаны с земельным участком, и их перемещение невозможно без соразмерного ущерба назначению.

Согласно общей теории права, кодифицированные нормативно-правовые акты обладают приоритетом над другими федеральными законами. В соответствии с ч. 2 ст. 13 Арбитражного процессуального кодекса РФ арбитражный суд, установив при рассмотрении дела несоответствие нормативно-правового акта иному, имеющему большую юридическую силу нормативному правовому акту, принимает судебный акт в соответствии с нормативным правовым актом, имеющим большую юридическую силу. Поэтому, по нашему мнению, в данном случае имеются основания для применения ст. 130 ГК РФ и квалификации гидротехнических сооружений в качестве объекта недвижимого имущества.

Рассмотрим другой спорный случай из практики ВАС РФ, изложенный в постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 26 января 2010 г.

№ 11052/09. Комитет по управлению имуществом обратился с иском заявлением в Арбитражный суд соответствующего субъекта РФ к обществу с ограниченной ответственностью с требованием о признании недействительным зарегистрированного права собственности общества на объект незавершенного строительства – земляную насыпь на песчаной подушке. В обоснование заявленных требований истец сослался на тот факт, что построенное сооружение является объектом недвижимого имущества и фактически представляет собой самовольную постройку, так как земельный участок, принадлежащий истцу на праве собственности, был передан ответчику по соответствующему договору аренды; при этом цель использования данного земельного участка не предусматривала возведение на нем спорной конструкции.

Суд первой инстанции при рассмотрении спора по существу с доводами истца не согласился, в удовлетворении заявленных требований отказал. В обоснование своей позиции Арбитражный суд указал, что в договоре аренды спорного земельного участка, заключенного между истцом и ответчиком, нет прямого запрета на возведение спорного сооружения. Суд кассационной инстанции решение суда первой инстанции отменил, заявленные требования удовлетворил. В обоснование своей позиции суд указал, что непосредственно сам земельный участок находится в водоохранной зоне, был предоставлен под промышленное строительство без соответствующего согласования с федеральным органом исполнительной власти в области управления использованием и охраной водного фонда, как это предусмотрено Водным кодексом РФ.

ВАС РФ судебные акты судов нижестоящих инстанций отменил, указывая на то, что спорное сооружение – земляная насыпь на песчаной подушке – неправомерно квалифицирована судами нижестоящих инстанций в качестве объекта недвижимого имущества. При этом суды не исследовали вопрос о том, привели ли на данной стадии строительства выполненные обществом работы к появлению на земельном участке объекта недвижимого имущества, отличного от собственно самого земельного участка, хотя и прочно с ним связанного, чье перемещение без причинения ущерба, несоразмерного назначению, невозможно.

На основании изложенных обстоятельств дело было направлено на новое рассмотрение в Арбитражный суд первой инстанции. При новом рассмотрении данного спора истец уточнил заявленные требования и просил суд признать объект незавершенного строительства – земляную насыпь – самовольной постройкой и обязать ответчика снести данный объект и восстановить (рекультивировать) территорию строительства за счет средств ответчика. В удовлетворении заявленных требований истца было отказано со ссылкой на то обстоятельство, что на момент рассмотрения спора истец не доказал отнесение спорного объекта к самостоятельному объекту недвижимого имущества, отличного от собственно самого земельного участка, хотя и прочно с ним связанного. Поэтому суд первой инстанции пришел к выводу о том, что спорное сооружение нельзя квалифицировать в качестве самовольной постройки. Указанное решение в суды вышестоящих инстанций не обжаловалось [6].

На наш взгляд, рассматриваемое решение нельзя признать в полной мере обоснованным и мотивированным по следующим основаниям. По мнению

Арбитражного суда, истец не представил каких-либо допустимых доказательств, подтверждающих квалификацию спорного сооружения в качестве объекта недвижимого имущества. Часть 1 ст. 130 ГК РФ в предмет доказывания по данной категории споров относит прочную связь объекта с земельным участком, в силу которой его перемещение без соразмерного ущерба его назначению невозможно. В результате проведенной по настоящему спору экспертизы установлено, что спорное сооружение – земляная насыпь на песчаной подушке – представляет собой объект незавершенного строительства, имеет прочную связь с земельным участком, на котором находится, и ее перемещение невозможно. Поэтому истец надлежащим образом доказал то обстоятельство, что спорный объект представляет собой недвижимое имущество. Предмет доказывания по спору всегда определен соответствующими нормами материального права, в данном случае нормами ст. 130 ГК РФ. Как верно отмечает профессор Т.А. Григорьева, арбитражный суд не вправе по своей инициативе самостоятельно выходить за обозначенный выше предмет доказывания [7, с. 149–150]. На основании изложенного у суда не было оснований для отказа в удовлетворении заявленных требований.

Таким образом, в целях формирования единообразной судебной практики по данному вопросу Верховному Суду РФ необходимо вынести соответствующее постановление Пленума, в котором определить исчерпывающие критерии понятий «прочная связь с землей» и «соразмерность ущерба при перемещении объектов».

Библиографический список

1. *Гришаев С.П.* Правовой режим недвижимого имущества [Электронный ресурс]. Доступ из СПС «КонсультантПлюс».
2. *Нешатаева Т.Н.* Решения Европейского суда по правам человека: новеллы и влияние на законодательство и правоприменительную практику. М., 2013.
3. *Болдырев В.А.* Требования об обязанности произвести снос самовольной постройки и освободить земельный участок: теория, закон и практика // *Право и экономика*. 2013. № 5.
4. *Грибанов А.В.* Предприятие как имущественный комплекс (объект права) по праву России и Германии. М., 2010.
5. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17 янв. 2012 г. № 4777/08 // *Вестник ВАС РФ*. 2012. № 5.
6. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 26 янв. 2010 г. № 11052/09 // *Вестник ВАС РФ*. 2010. № 5.
7. *Григорьева Т.А., Савельева Т.А., Струнков С.К.* Арбитражный процесс. М., 2006.