

УДК 347.2/.3

ББК 67.404.1

DOI 10.22394/1682-2358-2018-2-71-78

A.E. Yastrebov, Candidate of Sciences (History), Docent of the Constitutional and Municipal Law Department, Central Russian Institute of Management, Branch of the Russian Presidential Academy of National Economy and Public Administration

LEGAL TREATMENT OF OBJECTS AS FIXED PROPERTY: LEGISLATION AND LAW ENFORCEMENT PROBLEMS

A number of acute problems of fixed property laws administration are considered. On the ground of the analysis of legal precedents on the issue of legal treatment of objects as fixed property, as well as foreign practices the author suggests some changes of the model of legal control in this sphere.

Key words and word-combinations: fixed property, official registration, judicial practice.

А.Е. Ястребов, кандидат исторических наук, доцент кафедры конституционного и муниципального права Среднерусского института управления — филиала Российской академии народного хозяйства и государственной службы при Президенте РФ (email: yastrebov2008 @ yandex.ru)

КВАЛИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ В КАЧЕСТВЕ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА: ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВО И ПРАВОПРИМЕНИТЕЛЬНАЯ ПРАКТИКА

Аннотация. Рассматриваются актуальные проблемы применения законодательства о недвижимом имуществе. На основе анализа судебной практики по вопросу о квалификации объектов в качестве недвижимых вещей и зарубежного опыта автор предлагает изменение модели правового регулирования в данной сфере.

Ключевые слова и словосочетания: недвижимое имущество, государственная регистрация, судебная практика.

Одним из основных объектов гражданского оборота в мире является недвижимость. В России ежегодно регистрируется право собственности на сотни тысяч объектов недвижимого имущества. Помимо земельных участков, зданий, сооружений, помещений, в практике встречаются случаи регистрации прав на такие спорные объекты, как дороги, тротуары, заборы, асфаль-

товые площадки и другое. При рассмотрении дел, связанных с оспариванием зарегистрированного права собственности на указанные объекты, одним из спорных вопросов судебной практики является отнесение тех или иных объектов к категории недвижимых вещей. Сложность решения данного вопроса связана не только с особенностями правоприменительной практики по такого рода делам, но и со спецификой правового регулирования понятия недвижимой вещи в российском законодательстве.

Статья 130 Гражданского кодекса РФ содержит следующее определение недвижимой вещи: «К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке» [1, ст. 130].

Анализируя данную норму, можно прийти к выводу, что законодатель, во-первых, выделяет две группы недвижимых вещей: являющиеся таковыми в силу природы и не являющиеся недвижимостью по природе, но объявленные таковыми законом. Ко второй группе вещей он относит воздушные, морские и речные суда. Не вполне понятно, зачем эти объекты, предназначенные для перемещения в пространстве, необходимо было признавать недвижимым имуществом. Если это связано со стремлением распространить на эти объекты правовой режим регистрации прав, то, на наш взгляд, для этого не было необходимости относить данные объекты к недвижимости. Пункт 2 ст. 130 ГК РФ позволяет законодателю устанавливать режим регистрации прав и в отношении движимых вещей.

Во-вторых, среди недвижимых вещей, относящихся к таковым в силу природы, можно выделить две группы вещей: земельные участки и объекты, тесно связанные с ними — здания, сооружения, помещения, объекты незавершенного строительства. Если по поводу земельных участков вопросов, связанных с их принадлежностью к недвижимому имуществу, не возникает, то в отношении других объектов, находящихся на этих участках, ситуация иногда складывается не столь однозначная. Основной вопрос, вызывающий затруднения на практике при применении ст. 130 ГК РФ, заключается в следующем: всегда ли здание, сооружение или иной объект, прочно связанный с земельным участком, являются недвижимой вещью или возможны случаи, когда эти объекты к недвижимости не относятся?

Как уже упоминалось, суды оказываются перед необходимостью решать данные вопросы, рассматривая споры об оспаривании зарегистрированного права собственности на объекты недвижимости. Долгое время в практике ар-

битражных судов применялись различные подходы по вопросу квалификации вещей в качестве недвижимых.

В соответствии с первым из них сам факт составления кадастрового паспорта на объект является достаточным доказательством для того, чтобы квалифицировать его как недвижимую вещь. Так, ФАС Поволжского округа, оставляя в силе судебные решения об отказе в удовлетворении требования о признании незаконным регистрации права собственности лица на автостоянку, указал следующее: для признания имущества недвижимым как объекта гражданских прав необходимо подтверждение того, что данный объект был создан именно как недвижимость в установленном законом и иными правовыми актами порядке с получением необходимой разрешительной документации и с соблюдением градостроительных норм и правил. Суды, установив, что спорная стоянка в установленном порядке поставлена на кадастровый учет как сооружение, ей присвоен кадастровый номер, на данный объект составлен технический паспорт, принимая во внимание, что стоянка внесена в государственный кадастр недвижимости уполномоченным органом и имеет индивидуальные характеристики, пришли к обоснованному выводу, что указанная стоянка не является временным сооружением, а является существующим объектом недвижимости, созданным для самостоятельного использования [2].

Данный подход опирался на практику регистрирующих органов, для которых наличие кадастрового паспорта долгое время являлось основанием для внесения сведений об объекте в единый реестр недвижимости. Однако кадастровые инженеры, оформляя кадастровые паспорта, не руководствуются юридическими критериями недвижимости, поэтому сам по себе факт составления кадастрового паспорта может вовсе не означать, что объект является недвижимой вещью. Решающую роль здесь должна принадлежать суду, который вправе дать окончательный ответ на вопрос, является ли объект, на который составлен паспорт, действительно недвижимой вещью.

Второй подход, имевшийся в судебной практике, состоял в том, что, если право на объект было зарегистрировано в Едином государственном реестре, этот объект будет являться недвижимой вещью [3, с. 24]. Этот подход имеет сходство с предыдущим: он также был основан на том, что объект, внесенный в ЕГРН, автоматически считается недвижимой вещью. Однако при этом не учитывались сложившиеся реалии, когда в реестр заносятся сведения об объектах, многие из которых сложно назвать отдельными недвижимыми вещами, например, о заборах, тротуарах, газонах, асфальтовых площадках и т.п. Кроме того, в качестве недвижимых вещей уполномоченными органами иногда признавались объекты, явно не являющиеся тесно связанными с земельными участками, например, сборно-разборные торговые павильоны.

Следует отметить, что законодатель пытался решить эту проблему и создать барьер, препятствующий государственной регистрации прав на объекты, которые заведомо не являются недвижимыми вещами. Часть 2 ст. 27 ранее действовавшего Федерального закона «О государственном кадастре недвижи-

мости» (переименован в Федеральный закон «О кадастровой деятельности») в качестве одного из оснований для отказа в постановке объекта на кадастровый учет предусматривала то обстоятельство, что данный объект не является объектом недвижимости, кадастровый учет которого осуществляется в соответствии с данным Законом [4]. Аналогичная норма закреплена в ныне действующем Федеральном законе «О государственной регистрации недвижимости». Согласно п. 19 ч. 1 ст. 26 Закона осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается в случае если «объект, о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав которого представлено заявление, не является объектом недвижимости, государственный кадастровый учет которого и (или) государственная регистрация прав на который осуществляются в соответствии с настоящим Федеральным законом» [5, ст. 26]. Однако на практике должный контроль в этом отношении во многих случаях не осуществлялся.

Наряду с указанными в судебной практике сформировался третий подход по вопросу об отнесении объектов к недвижимому имуществу, основанный на выявлении у данных объектов признаков недвижимой вещи, перечисленных в ст. 130 ГК РФ. Этот подход постепенно стал доминирующим в практике Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ [6], а затем был взят на вооружение Верховным Судом РФ. Приведем один из примеров.

В 2010 г. Президиум ВАС РФ рассмотрел в порядке надзора дело о признании недействительным зарегистрированного права собственности на объект незавершенного строительства — земляную насыпь на песчаной подушке. Отменяя судебные решения нижестоящих судов по данному делу, Президиум ВАС РФ указал следующее: вынося решения по делу, суды исходили из того, что спорный объект является объектом недвижимого имущества. При этом они полагались на выводы проведенной экспертизы, не дав им надлежащей правовой оценки.

В соответствии с п. 1 ст. 130 Гражданского кодекса РФ к недвижимым вещам относятся земельные участки и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. Судам, основывающимся на фактическом описании объекта, изложенном в заключении эксперта, следовало определить, имеется ли на земельном участке самостоятельный объект недвижимого имущества, отвечающий признакам, указанным в п. 1 ст. 130 ГК РФ. Они должны были ответить на вопрос, 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 [7].

Рассматривая подобные споры, и Высший Арбитражный Суд РФ, и Верховный Суд РФ акцентировали свое внимание на двух аспектах: во-первых, они выясняли, является ли спорный объект самостоятельным объектом гражд-

данского оборота, а во-вторых, в случае положительного ответа на первый вопрос проверяли, существуют ли у этого объекта тесная связь с земельным участком, предусмотренная ст. 130 ГК РФ.

Как свидетельствуют материалы судебной практики, ответ на первый вопрос часто становился ключевым при рассмотрении данных дел. Так, в 2013 г. Президиум ВАС РФ, отменяя судебные решения, обязавшие управление Росреестра провести государственную регистрацию права собственности Российской Федерации на ограждение, указал следующее: поскольку ограждение не имеет самостоятельного хозяйственного назначения, выполняя лишь обслуживающую функцию по отношению к соответствующему земельному участку и находящимся на нем зданиям, у него отсутствуют признаки самостоятельного объекта недвижимости. Именно поэтому, несмотря на прочную связь ограждения с земельным участком, на него не может быть зарегистрировано право собственности [8].

В п. 38 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23 июня 2015 г. № 25 [9] вопросу рассмотрению дел, связанных с отнесением вещей к недвижимому имуществу, было уделено особое внимание. Верховный Суд РФ закрепил ранее сформированный в практике Высшего Арбитражного Суда РФ подход, в соответствии с которым государственная регистрация права на вещь не является обязательным условием для признания ее объектом недвижимости. Он акцентировал внимание нижестоящих судов на том, что при разрешении вопроса о признании вещи недвижимостью, независимо от государственной регистрации права собственности, на нее следует устанавливать наличие у вещи признаков, позволяющих отнести ее в силу природных свойств или на основании закона к объектам недвижимости.

Этот подход был продемонстрирован Верховным Судом РФ при рассмотрении нескольких дел, связанных с оспариванием зарегистрированного права собственности. Так, в одном из них в центре внимания судов оказалось занесенное в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество сооружение, состоящее из асфальтового покрытия, тротуаров и газонов с кустарниками. Соглашаясь с выводами нижестоящих судов об отсутствии у данного объекта признаков недвижимости, Верховный Суд РФ подчеркнул, что замощение земельного участка, не отвечающее признакам сооружения, является его частью и не может быть признано самостоятельной недвижимой вещью [10].

В другом деле в 2016 г. Верховный Суд РФ рассмотрел в кассационном порядке спор о признании отсутствующим права собственности Российской Федерации на инженерную рисовую систему, зарегистрированного в ЕГРП. Оставляя в силе решения судов первой и апелляционной инстанций, удовлетворивших заявленные требования, высшая судебная инстанция страны согласилась с их мнением об отсутствии у данного объекта признаков недвижимого имущества. Верховный Суд РФ подчеркнул, что спорная инженерная рисовая система как специфичный объект не имеет самостоятельного функционального назначения, создана исключительно в целях улучшения качества и обслуживания земельных участков, на которых

она расположена, поэтому является их неотъемлемой частью. Отсутствие у данного объекта признаков недвижимости является основанием для признания недействительным зарегистрированного права собственности [11]. Аналогичный подход применялся Верховным Судом РФ и при рассмотрении других подобных дел [12].

Обстоятельство, что в государственном реестре недвижимости часто оказываются объекты, не обладающие признаками недвижимых вещей, заставляет обратить внимание на специфику отечественного правового регулирования недвижимого имущества и соотнести ее с имеющимся зарубежным опытом. По нашему мнению, подобная практика является следствием слишком широкого определения недвижимости в ст. 130 ГК РФ, включающего в круг этих объектов не только земельные участки, но и все то, что тесно связано с ними и перемещение чего без несоразмерного ущерба не допускается.

Данная формулировка в отсутствие четких законодательных критериев для квалификации объектов в качестве недвижимых дает возможность для регистрации права собственности на такие спорные объекты как футбольные поля, ограждения, асфальтовые площадки, дороги, тротуары т.п. В последние годы судебная практика выработала определенные подходы для решения вопроса о том, является ли объект недвижимым имуществом, но законодательного решения проблема пока не получила. По мнению ряда экспертов, первопричиной сложившейся ситуации является двухуровневая система объектов недвижимости, предусмотренная Гражданским кодексом РФ (земельные участки и объекты на них), которая не вполне соответствует потребностям гражданского оборота и порождает многочисленные проблемы в правоприменении [13, с. 64].

В связи с этим представляет интерес зарубежный опыт правового регулирования недвижимости. В германском праве применяется подход, согласно которому здания не являются объектами права. Они считаются составной частью земельного участка, на котором расположены, и образуют вместе с ним единый объект недвижимости. Соответственно, недвижимым имуществом признаются только земельные участки. Оборота зданий осуществляется путем оборота земельных участков. Аналогичная модель существует во множестве европейских стран: Греции, Италии, Швейцарии, Нидерландах, Польше и других [14, с. 72].

В России земельные участки и расположенные на них здания, сооружения во всех случаях являются отдельными объектами недвижимости, права на которые регистрируются раздельно. Одним из недостатков такого подхода, как указывалось ранее, явилась регистрация права собственности на многие объекты, которые в силу своих признаков недвижимым имуществом не являются. Другими негативными последствиями разделения недвижимости на земельные участки и здания являются высокая стоимость оформления сделок, длительные сроки оформления документов и сложные процедуры. В то время как в Германии, США, Швейцарии и многих других странах собственнику достаточно продать земельный участок и при этом покупателю автоматически

переходит право собственности на все объекты, расположенные на нем, в России продавец и покупатель заключают одновременно два договора купли-продажи — земельного участка и здания, дважды регистрируют переход прав в едином государственном реестре недвижимости. Когда же речь идет о продаже недвижимого имущества предприятия, сделка может представлять собой продажу десятков объектов вместо одного, соответственно, многократно регистрируется право собственности на все эти объекты. Существование земельных участков и зданий как различных объектов недвижимости порождает ситуации, когда один из этих объектов принадлежит одному частному лицу, а другой — другому. Практика показывает, что в действительности не всегда может быть обеспечена реализация принципа единой судьбы земельных участков и находящихся на них объектов [14, с. 78].

В ходе разработки концепции реформирования гражданского законодательства Российской Федерации высказывались различные мнения относительно необходимости пересмотра базового понятия недвижимой вещи и перехода к модели единого объекта недвижимости в России. В законопроекте о реформе Гражданского кодекса РФ, внесенном Президентом РФ в Государственную Думу в апреле 2012 г., прямо предусматривалось внедрение данной модели.

В ст. 130 ГК РФ в редакции данного законопроекта содержалось положение о том, что «земельный участок и находящееся на нем здание, сооружение, объект незавершенного строительства, принадлежащие на праве собственности одному лицу, признаются единым объектом и участвуют в гражданском обороте как одна недвижимая вещь» [15]. Однако в дальнейшем при рассмотрении в Государственной Думе РФ этот законопроект был разделен на части, и положения о едином объекте недвижимости из него исчезли.

По нашему мнению, современные проблемы, связанные с квалификацией объектов как недвижимых вещей, с оформлением прав на здания и земельные участки, свидетельствуют о преимуществе модели единого объекта недвижимости перед существующей системой раздельного оборота зданий и земельных участков. Введение в России модели, при которой единственным объектом недвижимости станет земельный участок, а любые здания и сооружения будут рассматриваться как его составные части, позволило бы существенно улучшить практику применения законодательства о недвижимом имуществе, решить многие проблемы гражданского оборота.

Библиографический список

1. Гражданский кодекс РФ (часть первая) от 30 нояб. 1994 г. № 51-ФЗ (в ред. от 29 дек. 2017 г.) // СЗ РФ. 1994. № 32. Ст. 3301; 2018. № 1 (часть I). Ст. 43.
2. Постановление ФАС Поволжского округа от 19 апр. 2011 г. № Ф06-2241/11 по делу № А65-32958/2009. URL: <http://base.garant.ru/39105392/>
3. Бевзенко Р.С. Земельный участок с постройками на нем (часть первая) // Вестник гражданского права. 2017. № 1. С. 9–36.

4. О кадастровой деятельности: Федер. закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ (в ред. от 3 июля 2016 г.) // СЗ РФ. 2007. № 31. Ст. 4017; 2016. № 29 (часть II). Ст. 4294.
5. О государственной регистрации недвижимости: Федер. закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ (в ред. от 3 апр. 2018 г.) // СЗ РФ. 2015. № 29 (часть I). Ст. 4344; 2018. № 15 (часть I). Ст. 2031.
6. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 24 января 2012 г. № 12576/11 по делу № А46-14110/2010. URL: <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/70053168/>
7. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 26 января 2010 г. № 11052/09 по делу № А53-3598/2008 URL: <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/12073859/>
8. Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 24 сент. 2013 г. 1160/13 по делу № А76-1598/2012. URL: <http://base.garant.ru/70597324/>
9. О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации: постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23 июня 2015 г. № 25. URL: <http://base.garant.ru/71100882/>
10. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 10 июня 2016 г. по делу № 304-КГ16-761, А45-12706/2014. URL: <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71328446/>
11. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 7 апр. 2016 г. по делу № 308-ЭС15-15218, А32-25579/2014. URL: <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/71272828/>
12. Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 30 сент. 2015 г. по делу № 303-ЭС15-5520, А51-12453/2014. URL: <http://base.garant.ru/71214362/>
13. Лапач В. «Спорная недвижимость»: некоторые вопросы теории и практики // *Хозяйство и право*. 2014. № 12. С. 53–65.
14. Герасин С. Сроки и стоимость переоформления прав на земельные участки и расположенные на них иные объекты как отдельную недвижимость // *Хозяйство и право*. 2008. № 2. С. 71–79.
15. О внесении изменений в части первую и вторую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации Законопроект № 47538-6. URL: <http://asozd2.duma.gov.ru/main.nsf/%28Spravka%29?OpenAgent&RN=47538-6>.