

УДК 347.214.2

Семененко И.Н.

Студентка 2 курса магистратуры

Юридического института

Рязанского государственного университета имени С.А. Есенина

Semenenko I.N.

2nd year graduate student

Institute of Law

Ryazan State University named after S.A. Yesenin

К ВОПРОСУ ОБ ОСНОВАНИЯХ ОТНЕСЕНИЯ ИМУЩЕСТВА К ОБЪЕКТАМ НЕДВИЖИМОСТИ

Аннотация: в статье рассматриваются основания, по которым в российском гражданском праве те или иные вещи относятся к объектам недвижимости. Анализируются различные научные подходы к определению сущности недвижимых вещей, а также особенности сложившейся правоприменимой практики в указанной сфере.

Ключевые слова: недвижимость, имущество, недвижимые вещи, прочна связь с землей, неперемещаемость.

TO THE QUESTION ABOUT THE BASES FOR ASSOCIATING PROPERTY TO REAL ESTATE OBJECTS

Resume: the article examines the grounds on which certain things in Russian civil law are classified as real estate objects. Various scientific approaches to the definition of the essence of immovable things, as well as the features of the existing law enforcement practice in this area are analyzed.

Key words: real estate, property, immovable things, strong connection with the land, immovability.

На сегодняшний день недвижимость является фундаментом любой собственности. Однако, какого-либо исчерпывающего перечня разновидностей такого рода недвижимых вещей или формализованных критериев отнесения тех или иных объектов к недвижимости в силу присущих им свойств законодательство не устанавливает. В связи с этим решение вопроса о возможности отнесения к недвижимости того или иного искусственно созданного и прочно связанного с землей объекта во многом зависит от фактических обстоятельств дела, характеристик конкретного объекта, его функционального назначения, обстоятельств его создания и т.п. Суды исходят из того, что, помимо тесной связи с землей, объект недвижимого имущества должен соответствовать и таким критериям, как: обладание полезными свойствами, которые могут быть использованы независимо от земельного участка, на котором находится объект; обладание полезными свойствами, которые могут быть использованы независимо от других находящихся на общем земельном участке зданий, сооружений, иных объектов недвижимого имущества в предпринимательской или иной экономической деятельности собственника такого имущественного комплекса; невозможность перемещения объекта без несоразмерного ущерба его назначению.

Таким образом, при возникновении споров об отнесении каких-либо объектов к недвижимому имуществу важное значение приобретает, в частности, являющийся в большей степени не юридическим, а техническим вопрос о соответствии признакам недвижимости физических свойств и технического назначения этих объектов.

Как правовая категория недвижимость охарактеризована в ст. 130 ГК РФ через перечисление соответствующих объектов, которыми она представлена: земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых невозможно без несоразмерного ущерба их назначению, в том числе сооружения, здания, объекты

незавершенного строительства. Морские и воздушные суда, суда внутреннего плавания, которые подлежат государственной регистрации, законодателем также отнесены к недвижимому имуществу, хотя они и предназначены для перемещения в пространстве. В силу закона иное имущество равным образом может быть отнесено к категории недвижимости. Несложно проследить, что в действующем гражданском законодательстве, как и в дореволюционном периоде развития российской правовой системы, проводится граница между недвижимостью в силу природы и определенной таковой законом.

Одна из наиболее важных проблем в праве недвижимости состоит в том, что приведенная норма в ст. 130 ГК РФ не позволяет определенно ответить, будет ли выступать та или иная вещь недвижимым объектом. Подтверждением этому являются случаи регистрации в Едином государственном реестре недвижимости прав на такие объекты "недвижимости", как заборы и ограждения, инженерные коммуникации, асфальтовые покрытия, которые соответствуют критерию неразрывной связи с землей лишь на первый взгляд. Отсутствие легального определения недвижимого имущества повлекло необходимость его разработки в теории права, где давно существует спор о юридической природе недвижимости или ее функциональном характере.

Сторонники первого подхода придерживаются идеи о том, что юридическая необходимость государственной регистрации выступает базовым признаком объекта недвижимости. Так, Е.А. Дорожинская полагает, что понятие "недвижимость" говорит не столько о характеристиках объекта, сколько о специальных правилах его гражданского оборота, т.е. правовом режиме недвижимости.¹. Хотелось бы отметить тот факт, что гражданское законодательство связывает с государственной регистрацией появление не самого недвижимого имущества, а только прав на него, ее отсутствие влечет

¹ См.: Дорожинская Е.А. Правовое регулирование сделок с недвижимым имуществом: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. - М., 2000. - 23 с.

лишь затруднения в распоряжении данным объектом. В данной связи будет уместно привести слова проф. Б.М. Гонгало о том, что не регистрация превращает имущество в недвижимое, но стабильность положения недвижимости позволяет его регистрировать.². Кроме того, остается открытым вопрос о том, права на какие объекты необходимо регистрировать, если исходить из данной юридической теории.

В рамках функционального взгляда на природу недвижимости за основу принимается критерий возможности перемещения вещи без нарушения ее сущности и уменьшения ценности. Как еще отмечал Г.Ф. Шершеневич, недвижимостью прежде всего является часть земной поверхности и все иные объекты, которые связаны с ней такочно, что эта связь не может быть прекращена без нарушения цели и вида вещи³. Однако ввиду уровня технического прогресса, который позволяет перемещать объекты недвижимости в пространстве без нарушения их целостности, актуальность и надежность указанных критериев вызывает сомнения. Если руководствоваться данной теорией, то при возникновении спора о том, будет ли определенный объект являться недвижимостью или нет, решение будет поставлено в зависимость от усмотрения суда и конкретных обстоятельств дела, что на практике может вызвать некоторую сложность и повлечь вынесение противоречивых судебных решений. К сожалению, в современных реалиях ни юридический, ни функциональный взгляд не помогут определить, что такое недвижимая вещь в российском правопорядке.

Не признается самостоятельным объектом недвижимости не отвечающее признакам сооружения замощение земельного участка: оно является частью участка как объекта недвижимости и не может быть признано самостоятельной недвижимой вещью. При разрешении же вопроса

² См.: Гонгало Б.М. Понятие недвижимого имущества // Правовое регулирование оборота недвижимого имущества: сб. науч. ст. - Екатеринбург: АМБ, 2002. - С. 4 - 8.

³ См.: Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права (по изданию 1907 г.) / вступит. ст. Е.А. Суханов. - М.: Фирма "СПАРК", 1995. - 556 с.

о признании правомерно строящегося объекта недвижимой вещью (объектом незавершенного строительства) необходимо установить, что на нем, по крайней мере, полностью завершены работы по сооружению фундамента или аналогичные им работы⁴.

Как показывает анализ судебной практики, в большинстве случаев рассматриваются как элементы благоустройства, являющиеся частью земельного участка, но не самостоятельным объектом, различного рода площадки (в том числе складские, спортивные), автостоянки и иные подобные объекты, представляющие собой по существу специально оборудованную для определенных целей (выровненную, укрепленную и т.п.) поверхность земли⁵.

При решении вопроса о наличии оснований для квалификации конкретных объектов в качестве недвижимых вещей принимается во внимание не только факт соблюдения установленного для недвижимости порядка создания объекта (включая получение необходимой разрешительной документации), но и такие обстоятельства, как назначение земельного участка, на котором расположен объект, временный или постоянный характер созданного объекта, наличие и вид фундамента и иные технические особенности. Само по себе наличие у сооружения фундамента (части фундамента) или формальное соответствие постройки предусмотренным градостроительным законодательством признакам объекта капитального строительства не означает, что постройка относится к категории недвижимых вещей⁶. При этом такие обстоятельства, как, например, незавершенность фундаментных работ, или факт возведения объекта из разборных конструкций, могут явиться основанием для вывода об отсутствии

⁴ См.: п. 38 постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 N 25 // СПС КонсультантПлюс

⁵ См., напр.: определение Верховного Суда РФ от 30.09.2015 N 303-ЭС15-5520, постановления Пятого ААС от 14.03.2016 N 05АП-10249/15, Девятнадцатого ААС от 07.07.2015 N 19АП-3005/15, Седьмого ААС от 10.02.2016 N 07АП-225/16, Третьего ААС от 28.05.2015 N 03АП-2198/15 // СПС КонсультантПлюс

⁶ См.: постановления Президиума ВАС РФ от 24.09.2013 N 1160/13, АС Поволжского округа от 31 мая 2016 г. N Ф06-8957/16, АС Московского округа от 30.05.2016 N Ф05-5704/16 и от 26.05.2016 N Ф05-6376/16 // СПС КонсультантПлюс

у строящегося объекта неразрывной связи с землей⁷, то есть о его квалификации как движимого объекта, обладание которым не образует каких-либо прав в отношении земельного участка, на котором расположен объект. Помимо прочего, следует помнить, что с 1 января 2017 года к недвижимым вещам прямо отнесены жилые и нежилые помещения, а также машино-места, под которыми понимаются предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (п. 1 ст. 130 ГК РФ в редакции Федерального закона от 03.07.2016 N 315-ФЗ). Для отнесения указанных объектов к недвижимости необходимо, чтобы их границы были описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.⁸

Таким образом, приобретению таких видов недвижимости, как здания, строения, сооружения и т.п., должна предшествовать проверка "юридической чистоты" их создания, включающая в себя, в частности, оценку объекта на предмет соответствия его признакам объекта капитального строительства и недвижимого имущества, соблюдения при его создании требований градостроительного законодательства, в том числе ограничений, вытекающих из целевого назначения и условий предоставления земельного участка, на котором возведен объект.

Список источников:

1. Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" // СПС КонсультантПлюс;
2. Определение Верховного Суда РФ от 30.09.2015 N 303-ЭС15-5520 // СПС КонсультантПлюс;
3. Постановление АС Волго-Вятского округа от 11.04.2016 N Ф01-1125/16// СПС КонсультантПлюс;

⁷ См.: постановления АС Волго-Вятского округа от 11.04.2016 N Ф01-1125/16, АС Поволжского округа от 07.04.2016 N Ф06-7131/16, АС Дальневосточного округа от 05.04.2016 N Ф03-1113/16 // СПС КонсультантПлюс

⁸ См., в частности, главу 6 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" // СПС КонсультантПлюс

4. Постановление Пленума ВС РФ от 23.06.2015 N 25 // СПС КонсультантПлюс;
5. Постановление Президиума ВАС РФ от 24.09.2013 N 1160/13 // СПС КонсультантПлюс;
6. Гонгало Б.М. Понятие недвижимого имущества // Правовое регулирование оборота недвижимого имущества: сб. науч. ст. - Екатеринбург: АМБ, 2002. - С. 4 – 8;
7. Дорожинская Е.А. Правовое регулирование сделок с недвижимым имуществом: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03. - М., 2000. - 23 с;
8. Шершеневич Г.Ф. Учебник русского гражданского права (по изданию 1907 г.) / вступит. ст. Е.А. Суханов. - М.: Фирма "СПАРК", 1995. - 556 с.