Практикум 2. Экономические аспекты признания объектов недвижимыми вещами

Введение

Высшие судебные инстанции России (Верховный суд РФ, Высший арбитражный суд) с одной стороны прояснили, что при классификации объекта в качестве недвижимого необходимо исследовать факт наличия у объекта признаков, которые позволяют отнести данный объект к недвижимости. Таковых может быть две группы – по природе и по закону. При этом сам по себе факт государственной регистрации права еще не является однозначным и достаточным признаком, что перед нами объект недвижимости[1]. Если спор идет по поводу признания действительным зарегистрированного права собственности, то как раз установление признаков может стать основой для принятия решения. Нет объекта недвижимости, нет и регистрации. Как отмечается в одном из постановлений Президиума ВАС РФ[2]

> В соответствии с пунктом 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации 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. Поэтому судам, основываясь на фактическом описании объекта, изложенном в заключении эксперта, следовало определить, имеется ли на земельном участке самостоятельный объект недвижимого имущества, отвечающий признакам, указанным в пункте 1 статьи 130 Кодекса, а именно, 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.**
>
> От правильной квалификации спорного объекта зависит то, какие вещные или обязательственные отношения возникли между сторонами в связи с выполнением обществом работ по его созданию и, следовательно, какие нормы гражданского законодательства должны применяться к этим отношениям *(Выделение жирным шрифтом наше – М.К.)*

Подобных ситуаций на практике возникает много, так как основной мотив обращающихся в суды сторон – это регистрация права собственности на объект недвижимости, что открывает новые возможности для получения выгод от владения данным объектом (доходы от перепродажи объекта, извлечение дохода в виде аренды, формирование инвестиционной стоимости объекта и, как следствие, его капитализация). Исходя из данных исходных посылок возникают споры, природу которых необходимо четко понимать. Необходимо подчеркнуть, что экономический спор о недвижимости сложно разрешить, используя только инструментарий правового анализа.

[1] Определение Верховного Суда РФ от 30.09.2015 N 303-ЭС15-5520 по делу N А51-12453/2014
[2] Постановление Президиума ВАС РФ от 26.01.2010 N 11052/09 по делу N А53-3598/2008-С2-11

По каждой ситуации необходимо:

1. Изучить текст, быть готовыми прокомментировать суть и ответить на вопросы, приведенные после каждой ситуации
2. Перейти по ссылке к текстам Определений Верховного суда и ознакомиться с ними
3. Найти в картотеке арбитражных дел текст судебного решения в первой инстанции и изучить его. Номер для поиска выделен красным цветом в тексте Определения Верховного суда.

Ситуация 1. Признание объектов недвижимыми вещами

Достаточно распространенными стали случаи, когда необходимо признать недвижимостью объекты типа «Павильон», созданные на предоставленных в аренду или в собственность земельных участках. Экономический смысл обращения в суды для регистрации объекта как недвижимости заключается в стремлении собственника объекта придать ему статус объекта недвижимости, сделать его оборотоспособным и, соответственно, повысить стоимость всего земельно-имущественного комплекса. Российская практика добавляет несколько дополнительных мотивов для признания павильонов объектами недвижимости. В частности, речь идет о существующих возможностях выкупать земельный участок под объектом недвижимости по более привлекательной цене (устанавливаемой в процентах от кадастровой стоимости, а не по рыночной стоимости), а также в защите собственника имущества от риска утраты данного имущества и неполучения достаточной компенсации в случае изъятия данного объекта, например, для государственных или муниципальных нужд.

Объект типа «Павильон» традиционно классифицируется как объект временного назначения, который размещен на ограниченный срок. Также во внимание принимается, создан ли он из временных (быстровозводимых) конструкций. Стоит отметить, что при классификации такого рода объектов в российской практике исходят из факта того, что объект изначально создавался как объект недвижимости. Например, в Определении ВАС РФ было отмечено:

> Предпринимателю… земельный участок… был предоставлен во временное пользование…, что **не предполагало возведение объекта капитального строительства, и у него отсутствовала разрешительная документация для строительства такого объекта**. Суд указал, что по техническим характеристикам спорный киоск не является объектом недвижимого имущества, поскольку он прочно не связан с землей, так как не имеет фундамента и выполнен из металлоконструкций, фанеры и ДСП[1] *(Выделение жирным шрифтом наше – М.К.)*

Как видим, при признании объекта недвижимым имуществом в российской практике также начинают приниматься во внимание, если не исходные намерения заинтересованного лица по созданию объекта недвижимости, то, по крайней мере, изначальные цели по созданию объекта того или иного назначения, что должно быть подтверждено соответствующей разрешительной документацией.

При принятии решений о признания объекта недвижимостью в России исходят из

[1] Определение Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15.06.2007 №6994/07 «Об отказе в передаче дела в Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации»

норм закона о государственной регистрации, в основном повторяющего критерии государственной регистрации, основанные на характеристиках объекта недвижимости, данные в гражданском законодательстве. Технический критерий для признания вещи недвижимой может быть установлен на основе понятия «объект капитального строительства», закрепленного в Градостроительном кодексе, согласно п. 10 ст. 1 которого, это:

> здания, строения, сооружения, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

Данное определение носит технический и градостроительный характер и основано на том, что уже имеется представление о том, что такое, например, «здание» или «объекты незавершенного строительства», и что такое «временная постройка». По нашему мнению, данное определение мало что проясняет, так как требует дальнейшего углубленного анализа каждого из использованных терминов.

На практике возникают сложности в связи с признанием объектов капитального строительства объектами недвижимости. Из технических характеристик российские суды выбирают такой признак как наличие фундамента, что указывает на факт прочной связи с земельным участком. В частности, в постановлении Пленума ВС РФ отмечается:

> При разрешении вопроса о признании правомерно строящегося объекта недвижимой вещью (объектом незавершенного строительства) необходимо **установить, что на нем, по крайней мере, полностью завершены работы по сооружению фундамента или аналогичные им работы** (пункт 1 статьи 130 ГК РФ). Замощение земельного участка, не отвечающее признакам сооружения, является его частью и не может быть признано самостоятельной недвижимой вещью (пункт 1 статьи 133 ГК РФ)[1] *(Выделение жирным шрифтом наше – М.К.)*

Таким образом, российские суды при признании объектов недвижимыми вещами в качестве технического признака принимают факт наличия фундамента (неразрывная связь с землей) и исходные намерения создать объект недвижимости, который определяется не в связи с намерениями собственника или арендатора земельного участка, а в соответствии с разрешительной документацией, полученной при планировании строительства (возведения) объекта.

Задание

1. Предельно кратко изложите основную идею этой ситуации
2. Назовите основные экономические аспекты данной ситуации?
3. Спрос на какие услуги возможен при возникновении подобных ситуаций?

[1] Постановление Пленума Верховного суда Российской Федерации от 23.06.2015 №25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»

Ситуация 2. Признание вещи самостоятельной и вспомогательной

Такие ситуации возникали, с такими объектами как, например, дорожное покрытие, замощение, покрытие, ограждение и т.п. В этом аспекте российская практика богата примерами.

Например, замощение суды склонны признавать частью земельного участка, а не самостоятельным объектом недвижимости. Согласно одному из определений ВС РФ[1] замощение участка не может быть признано самостоятельной недвижимой вещью:

> Спор по настоящему делу возник в отношении вещи - объекта незавершенного строительства, которым является благоустроенная площадка со степенью готовности 1,18% (лит. 1), площадью застройки 1227 кв. метров.
>
> …при разрешении вопроса о признании правомерно строящегося объекта недвижимой вещью (объектом незавершенного строительства) необходимо установить, что на нем, по крайней мере, полностью завершены работы по сооружению фундамента или аналогичные им работы (пункт 1 статьи 130 Гражданского кодекса).
>
> При этом **замощение земельного участка, не отвечающее признакам сооружения, является его частью и не может быть признано самостоятельной недвижимой вещью** (пункт 1 статьи 133 Гражданского кодекса) *(Выделение жирным шрифтом наше – М.К.)*

Свои пояснения по данному вопросу сделало и Министерство экономического развития России в Письме от 30.04.2014 №Д23и-1518 «О рассмотрении обращения»:

> При этом замощение из щебня или гравия и других твердых материалов, используемое для покрытия автомобильной дороги, обеспечивает чистую, ровную и твердую поверхность, но **не обладает самостоятельными полезными свойствами, а лишь улучшает полезные свойства земельного участка, на котором оно находится**. В отличие от зданий, строений и сооружений твердое покрытие не имеет конструктивных элементов, которые могут быть разрушены при перемещении объекта. Дорожные покрытия из гравия и щебня устраиваются путем россыпи данных материалов непосредственно на земляное полотно, что исключает прочную связь с землей, при их переносе не теряют качеств, необходимых для дальнейшего использования.
>
> В связи с этим указанные объекты не являются сооружениями, перемещение которых причинит несоразмерный их назначению ущерб, то есть не обладают признаками, указанными в статье 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, следовательно, права на такие объекты государственной регистрации не подлежат. *(Выделение жирным шрифтом наше – М.К.)*

Однако вопрос классификации замощения или покрытия как движимых вещей не является закрытым. Зачастую требуется дальнейшее исследование, в частности, отвечает ли объект признакам сооружения.

Задание

1. Предельно кратко изложите основную идею этой ситуации
2. Назовите основные экономические аспекты данной ситуации?
3. Спрос на какие услуги возможен при возникновении подобных ситуаций?

[1] Определение Верховного Суда РФ от 30.09.2015 N 303-ЭС15-5520 по делу N А51-12453/2014 (Судебная коллегия по экономическим спорам)

Ситуация 3. Признание вещи самостоятельной и вспомогательной

В Российской практике распространены случаи, когда собственники или арендаторы земельных участков ходатайствуют о признании объектов, расположенных на их земельных участках, в качестве объектов недвижимости, которые зачастую обладают признаками недвижимого имущества, однако признаются в результате судами в качестве частей земельных участков.

Например, по материалам Постановления Президиума Высшего Арбитражного суда РФ от 28.05.2013 № 17085/12, Предприниматель (арендатор) получил земельный участок для эксплуатации стадиона. Далее ему удалось зарегистрировать право собственности на футбольное поле. В процессе подачи документов на выкуп земельного участка, расположенного под данным футбольным полем, возник спор, одним из аспектов которого стало то, что футбольное поле не является самостоятельным объектом недвижимости. Президиум ВАС РФ, в частности, пояснил, что такие сооружения, как мини-футбольное поле и футбольное поле, представляют собой улучшения земельного участка, заключающиеся в приспособлении его для удовлетворения нужд лиц, пользующихся участком. Названные сооружения не являются самостоятельными недвижимыми вещами, а представляют собой неотъемлемую составную часть земельного участка, на котором они расположены (аналогичная правовая позиция выражена в постановлениях Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 26.01.2010 N 11052/09 и от 17.01.2012 N 4777/08)»

Казалось бы, по аналогии можно решить и похожий спор о признании покрытия для бега объектом недвижимого имущества (Постановлении ФАС Восточно-Сибирского округа от 06.08.2013 N А33-16416/2012). Как отмечается в материалах дела, «…Суд апелляционной инстанции признал, что наличие покрытия для бега и благоустройство земельного участка, на котором расположено спорное сооружение, представляет собой улучшение полезных свойств земельного участка, но не влечет создание нового объекта недвижимости, в связи с чем, сооружение не может быть признано объектом недвижимости, предназначенным для самостоятельного использования. Однако, оценив дополнительно представленные обществом доказательства, указанные в решении, суд первой инстанции обоснованно установил, что сооружение обладает признаками спортивного сооружения, вследствие чего в силу положений Федерального закона от 04.12.2007 N 329-ФЗ "О физической культуре и спорте в Российской Федерации" является объектом недвижимого имущества.

В частности, в Федеральном законе от 30.12.2009 N 384-ФЗ (ред. от 02.07.2013) "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" сказано: «…сооружение - результат строительства, представляющий собой объемную, плоскостную или линейную строительную систему, имеющую наземную, надземную и (или) подземную части, состоящую из несущих, а в отдельных случаях и ограждающих строительных конструкций и предназначенную для выполнения производственных процессов различного вида, хранения продукции, временного пребывания людей, перемещения людей и грузов…»

Задание

1. Предельно кратко изложите основную идею этой ситуации
2. Назовите основные экономические аспекты данной ситуации?
3. Спрос на какие услуги возможен при возникновении подобных ситуаций?

Ситуация 4. Признание объектов недвижимыми вещами

Показателен пример споров в части дорог и асфальтовых покрытий. Помимо всего прочего, среди доводов, что данные объекты могут быть признаны объектами недвижимости может быть и тот, что объект изначально создавался как объект недвижимости и в соответствии с законом. В дополнение к возможности индивидуально определить данный объект, эта характеристика может быть использована для признания дорог и асфальтовых покрытий недвижимыми вещами.

Если обратиться к законодательству, то согласно ст. 3 ФЗ от 08.11.2007 №257-ФЗ "Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации":

> автомобильная дорога - объект транспортной инфраструктуры, предназначенный для движения транспортных средств и включающий в себя земельные участки в границах полосы отвода автомобильной дороги и расположенные на них или под ними **конструктивные элементы (дорожное полотно, дорожное покрытие и подобные элементы)** и дорожные сооружения, являющиеся ее технологической частью, - защитные дорожные сооружения, искусственные дорожные сооружения, производственные объекты, элементы обустройства автомобильных дорог. *(Выделение жирным шрифтом наше – М.К.)*

Таким образом, действующее законодательство не содержит четкого определения автодороги в качестве объекта недвижимого или движимого имущества. Вот, например, позиция одного из судов[1]:

> …**асфальтовое покрытие земельного участка по существу несет вспомогательную функцию**, а не основное значение по отношению к недвижимому имуществу и не должно препятствовать использованию такого земельного участка для иных целей.
>
> В отличие от зданий, строений и сооружений твердое покрытие не имеет конструктивных элементов, которые могут быть разрушены при перемещении объекта. Материалы, из которых изготовлено покрытие (асфальт, щебень), **при их переносе не теряют качества**, необходимые для их дальнейшего использования.
>
> **Доказательств возведения… автодороги к цеху… как объекта недвижимости** и введения его в эксплуатацию в порядке, установленном на момент его возведения … в материалах дела не имеется. *(Выделение жирным шрифтом наше – М.К.)*

Комментарий. Дорога и дорожное покрытие как объекты недвижимости

Пункт 1.1 ст. 16 Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" устанавливает, что по инициативе заявителя допускается представление заявлений о государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества, включенные в состав автомобильной дороги или в состав централизованной системы горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения и расположенные на территориях более одного регистрационного округа, и сделок с такими объектами недвижимого имущества в федеральный орган в области государственной регистрации или его территориальные органы по месту нахождения таких объектов недвижимого имущества.

Министерство экономического развития РФ Письмо от 30.04.2014 №Д23и-1518 «О

[1] Постановление Федерального Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 04.04.2014 г. по делу №А43-5960/2013

рассмотрении обращения», в частности отметило: «…вопрос о том, является ли конкретное имущество недвижимым, **должен разрешаться с учетом назначения этого имущества и обстоятельств, связанных с его созданием** *(Выделение жирным шрифтом наше – М.К.)*. При этом замощение из щебня или гравия и других твердых материалов, используемое для покрытия автомобильной дороги, обеспечивает чистую, ровную и твердую поверхность, но не обладает самостоятельными полезными свойствами, а лишь улучшает полезные свойства земельного участка, на котором оно находится. В отличие от зданий, строений и сооружений твердое покрытие не имеет конструктивных элементов, которые могут быть разрушены при перемещении объекта. Дорожные покрытия из гравия и щебня устраиваются путем россыпи данных материалов непосредственно на земляное полотно, что исключает прочную связь с землей, при их переносе не теряют качеств, необходимых для дальнейшего использования. В связи с этим указанные объекты не являются сооружениями, перемещение которых причинит несоразмерный их назначению ущерб, то есть не обладают признаками, указанными в ст. 130 ГК РФ.

Учитывая вышеизложенное, по нашему мнению, автодорога, состоящая из бетонных плит с покрытием из асфальта, не является недвижимым имуществом. Соответственно, ее регистрация в качестве объекта недвижимости не требуется…»

Согласно пункту 11 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК) линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения являются линейными объектами. Также статьей 51 ГрК установлено, что для строительства линейных объектов необходимо получение разрешения на строительство, а после завершения строительства - разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (статья 55 ГрК).

Таким образом, автомобильная дорога создается с соблюдением порядка, установленного для создания объектов недвижимости (отвод земельного участка, получение разрешения на строительство, соблюдение строительных норм и правил, сдача в эксплуатацию).

В целом, позиция Министерства экономического развития РФ сводится к тому, что вопрос отнесения объекта к объектам недвижимости может быть решен при проведении кадастровых работ. Также вопрос отнесения объекта к объектам недвижимости может быть решен на стадии получения разрешительной документации.

Задание

1. Предельно кратко изложите основную идею этой ситуации
2. Назовите основные экономические аспекты данной ситуации?
3. Спрос на какие услуги возможен при возникновении подобных ситуаций?

Ситуация 5. Признание вещи самостоятельной и вспомогательной

Показателен пример, который был рассмотрен и разъяснен, в Постановлении Президиума ВАС РФ[1]:

> …суды определили, что ограждение является именно таким вспомогательным объектом по отношению к административному зданию… и с учетом технического заключения констатировали, что данное сооружение не имеет самостоятельного назначения, а предназначено для обслуживания иных объектов недвижимости посредством создания условий для обеспечения безопасности и предотвращения несанкционированного проникновения на территорию….
>
> По мнению судов, ограждение является объектом капитального строительства вспомогательного назначения, что предполагает его отнесение к категории недвижимого имущества.
>
> Однако термин "объект капитального строительства" является специальным понятием градостроительного законодательства, поэтому он не может подменять собой правовую категорию "объект недвижимого имущества", имеющую иную отраслевую принадлежность, объем и содержание.
>
> Поскольку требование о государственной регистрации прав установлено лишь в отношении недвижимости как категории гражданского права, вывод о необходимости распространения в отношении того или иного объекта капитального строительства соответствующего правового режима может быть сделан в каждом конкретном случае только с учетом критериев, установленных приведенными нормами Гражданского кодекса.
>
> …
>
> В связи с отсутствием у ограждения качеств самостоятельного объекта недвижимости право собственности на него не подлежит регистрации независимо от его физических характеристик и наличия отдельных элементов, обеспечивающих прочную связь этого сооружения с соответствующим земельным участком.

Суды в каждом конкретном случае упираются в необходимость исследовать и устанавливать факт самостоятельного или вспомогательного значения и признавать объект недвижимостью, либо только объектом капитального строительства или просто частью земельного участка. В своем исследовании они обращаются к свойствам объектов, их назначению, изучению, для удовлетворения каких нужд и потребностей создавался объект, который может быть признан или самостоятельным или вспомогательным (обслуживающим), т.е., по сути, используют экономические критерии.

Задание

1. Предельно кратко изложите основную идею этой ситуации
2. Назовите основные экономические аспекты данной ситуации?
3. Спрос на какие услуги возможен при возникновении подобных ситуаций?

[1] Постановление Президиума ВАС РФ от 24.09.2013 N 1160/13 по делу N А76-1598/2012