Уральский государственный горный университет

Кафедра экономики и менеджмента

Экономика недвижимости

Сборник деловых ситуаций и задач

(часть 1)

Автор курса: д.э.н., к.ф.н., профессор, LLM
Котляров Максим Александрович

Группы: КН-23-1

Студент: _____

Екатеринбург

2026

Практикум 1. Экономический образ мышления

Ситуация 1. Плотность или пространство

Высотное строительство и компактность **или** расширение города и малоэтажное жилье?









Плотность и компактность

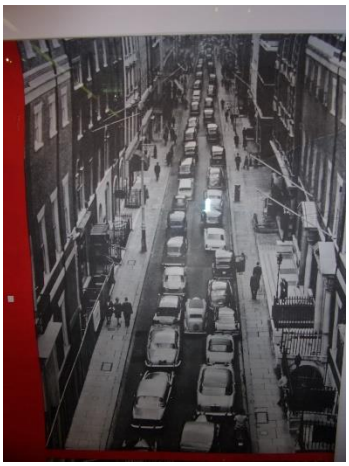
Выгоды (плюсы)	Издержки (минусы)

Расширение города, малоэтажное строительство

Выгоды (плюсы)	Издержки (минусы)

Ситуация 2. Автомобиль или общественный транспорт

Развитие автомобильного движения или общественного транспорта?







Для информации:

Население Екатеринбурга – 1,5 млн. чел.

Зарегистрировано легковых автомобилей в Екатеринбурге – 460 тыс. шт.

Протяженность автомобильных дорог в Екатеринбурге – 1510 км

Количество платных парковочных мест – 2604 шт.

Перевезено пассажиров на всех видах общественного транспорта за год – 300 млн. чел.

Автомобилизация

Выгоды (плюсы)	Издержки (минусы)

Общественный транспорт

Выгоды (плюсы)	Издержки (минусы)

Ситуация 3. Метро или «Быстрый автобус»

Строить метро или развивать автобусное сообщение?







Что такое BRT (Bus Rapid Transit)?

- Выделенные полосы, на которые не может заехать автомобиль
- Посадка через специальные павильоны

Для информации (зарубежный опыт):

- стоимость строительства 1 км тоннеля метро: 50-150 млн. долл.
- стоимость обустройства 1 км. полосы для BRT: 1-8 млн. долл.

Метро

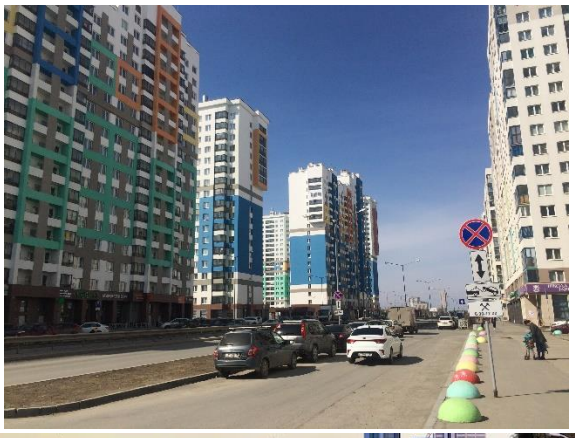
Выгоды (плюсы)	Издержки (минусы)

BRT

Выгоды (плюсы)	Издержки (минусы)

Ситуация 4. «Спальный район» или центр

Жить в спальном районе **или**
в центре города?









«Спальный район»

Выгоды (плюсы)	Издержки (минусы)

Центр города

Выгоды (плюсы)	Издержки (минусы)

Ситуация 5. Ремонтировать пятиэтажки или строить на их месте высотные дома









Ремонтировать пятиэтажки

Выгоды (плюсы)	Издержки (минусы)

Строить на месте пятиэтажек высотные дома

Выгоды (плюсы)	Издержки (минусы)

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 смыл 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

Практикум 3. Развитие навыков критического мышления. Анализ текстов.

Видео. Подготовка к тесту – перейти по ссылке (рекомендуем начинать с 10 мин. 40 сек)
Или на RuTube

Текст 1. Дело о самолете ИЛ-14

Материалы данного вопроса подготовлены на основе фактов, содержащихся в Решении Санкт-Петербургского городского суда от 14.11.2018 по делу № 3а-170/2018.

В рассматриваемом деле гражданин ходатайствовал о признании недействующим Закон Санкт-Петербурга от 04.11.2002 № 487-53 «О транспортном налоге» в части установления транспортного налога, обязательного к уплате на территории Санкт-Петербурга, на самолет Ил-14, принадлежащий этому гражданину (далее – истец).

Истец указал, что «…оспариваемые положения нормативного правового акта противоречат нормативному правовому акту, имеющему большую юридическую силу, а именно – положениям абзаца 2 пункта 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, относящим воздушные суда к объектам недвижимости. Административный истец сослался на нарушение своих прав оспариваемыми положениями ввиду возложения на него как на собственника воздушного судна – самолета Ил-14, обязанности по уплате транспортного налога…»[1].

Далее приводим несколько цитат из текста судебного решения:

> (1) В силу положений пункта 1 статьи 358 Налогового кодекса Российской Федерации объектом налогообложения по транспортному налогу признаются автомобили, мотоциклы, мотороллеры, автобусы и другие самоходные машины и механизмы на пневматическом и гусеничном ходу, самолеты, вертолеты, теплоходы, яхты, парусные суда, катера, снегоходы, мотосани, моторные лодки, гидроциклы, несамоходные (буксируемые суда) и другие водные и воздушные транспортные средства, зарегистрированные в установленном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации.
>
> (2) Согласно положениям пункта 1 статьи 4 Налогового кодекса Российской Федерации Правительство Российской Федерации, федеральные органы исполнительной власти, уполномоченные осуществлять функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере налогов и сборов и в области таможенного дела, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, исполнительные органы местного самоуправления в предусмотренных законодательством о налогах и сборах случаях в пределах своей компетенции издают нормативные правовые акты, которые не могут изменять или дополнять законодательство о налогах и сборах.
>
> (3) Таким образом, субъект Российской Федерации вправе установить транспортный налог, обязательный к уплате на территории соответствующего субъекта, в отношении объектов налогообложения, определенных Налоговым кодексом Российской Федерации, в том числе на самолет.
>
> (4) Таким образом, оспариваемый нормативный правовой акт принят субъектом Российской Федерации в пределах предоставленных полномочий, в соответствии с установленной процедурой, порядок введения его в действие соблюден.
>
> (5) С доводами административного истца о том, что оспариваемые положения нормативного правового акта противоречат абзацу 2 пункта 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, суд не может согласиться в связи со следующим.

[1] Решение Санкт-Петербургского городского суда от 14.11.2018 г. по делу №3а-170/2018 (получено с использованием справочно-правовой системы «Консультант-Плюс»).

(6) В соответствии с пунктом 3 статьи 2 Гражданского кодекса Российской Федерации к имущественным отношениям, основанным на административном или ином властном подчинении одной стороны другой, в том числе к налоговым и другим финансовым и административным отношениям, гражданское законодательство не применяется, если иное не предусмотрено законодательством.

(7) Из положений абзаца 2 пункта 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации следует, что 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, которое облагается налогом на имущество в установленных законом случаях.

(8) Таким образом, оспариваемые положения, регулирующие налоговые правоотношения, не могут противоречить положениям статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, содержащей нормы гражданского законодательства.

(9) Следует отметить и то, что отсутствуют нормы законодательства, запрещающие отнесение к объектам налогообложения по транспортному налогу объектов недвижимого имущества.

Текст 2 «Дело о бензоколонке»

Материалы данного вопроса подготовлены на основе фактов, содержащихся в Определении Верховного суда Российской Федерации от 27.12.2018 по делу № 310-ЭС18-13357. Согласно материалам дела, юридическому лицу принадлежала на праве собственности бензозаправочная колонка, о чем была сделана запись в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним и осуществлена постановка этого объекта на кадастровый учет.

Далее приведены несколько цитат из текста судебного определения:

(1) Проведенной в 2017 году Воронежским отделением Черноземного филиала акционерного общества «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ» экспертизой установлено, что объект исследования – колонка бензозаправочная -- не обладает признаками объекта недвижимости и не является объектом капитального строительства, перемещение объекта исследования без несоразмерного ущерба его назначению технически возможно, поскольку он по конструктивному исполнению не имеет прочной связи с землей, что позволяет при необходимости выполнить его перенос без разрушения элементов.

(2) Ссылаясь на то, что нахождение в государственном кадастре недвижимости сведений о спорном объекте, являющемся, по сути, движимой вещью и право на который в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) зарегистрировано как на недвижимую вещь, противоречит нормам законодательства Российской Федерации и нарушает права общества, последнее обратилось в Управление Росреестра с заявлением о снятии спорного объекта с государственного кадастрового учета и погашении записи о праве собственности истца на него.

(3) Письмом от 30.06.2017 Управление Росреестра сообщило об отсутствии такой возможности, сославшись на то, что процедура снятия с

государственного кадастрового учета и прекращения прав в отношении объекта недвижимости, не обладающего признаками недвижимой вещи, не предусмотрена Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ), и обществу рекомендовано обратиться в суд. <…>

(4) Между тем осуществление государственной регистрации прав на вещь не является обязательным условием для признания ее объектом недвижимости (пункт 38 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»). Аналогичным образом следует относиться и к значению кадастрового учета в целях признания объекта недвижимой вещью.

(5) Таким образом, при разрешении вопроса о признании вещи недвижимостью независимо от осуществления кадастрового учета или государственной регистрации права собственности на нее следует устанавливать наличие у вещи признаков, способных относить ее в силу природных свойств или на основании закона к недвижимым объектам. <…>

(6) По мнению судебной коллегии, суды, соглашаясь с Управлением Росреестра в том, что снятие с государственного кадастрового учета и прекращение прав в отношении объекта недвижимости по заявленному обществом основанию не предусмотрено Законом № 218-ФЗ, не учли, что постановке на кадастровый учет, государственной регистрации прав в ЕГРН должна предшествовать проверка наличия у объекта признаков недвижимого имущества.

(7) В соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 29 Закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав включают в себя проведение правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, на предмет наличия или отсутствия установленных настоящим Федеральным законом оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав либо для отказа в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав. <…>

(8) Из изложенного следует, что при осуществлении государственного кадастрового учета проведенной правовой экспертизой документов, представленных заинтересованными лицами, должно быть подтверждено наличие у объекта признаков недвижимости, в противном случае внесение в ЕГРН сведений об объекте, не являющемся недвижимой вещью, признается незаконным. <…>

Текст 3 «Дело о самовольной постройке»

Материалы данного вопроса подготовлены на основе фактов, содержащихся в постановлении Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа от 26.06.2013 по делу № А28-2196/2012. Из текста судебного решения следует: «…главой городского самоуправления (мэром) города издано распоряжение о предоставлении предпринимателю в аренду из состава земель общего пользования земельного участка площадью 96 квадратных метров на три года для размещения торгового павильона (временного сооружения). Распоряжением администрации города торговому павильону присвоена почтово-адресная нумерация. По заявлению предпринимателя Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по области зарегистрировало его право собственности на этот торговый павильон как на объект недвижимого имущества. Считая, что торговый павильон является самовольной постройкой, созданной предпринимателем на не отведенном ему для этого земельном участке, управление обратилось в арбитражный суд с настоящим иском.

Данное дело имело определенный резонанс, так как мнения судей Президиума Высшего арбитражного суда РФ разошлись и было подготовлено «Особое мнение» одного из судей:

> (1) В данном деле Президиум сконцентрировался на проблеме соотношения исков о признании зарегистрированного права отсутствующим и о сносе самовольно возведенного объекта в отношении объектов движимого и недвижимого имущества. Однако в интересах развития права считаю необходимым обратить внимание на другую более важную проблему применения законодательства о собственности, которая имеет существенное значение для решения данного дела по существу. Эта проблема касается возможности легализации капитальных строений, возведенных на земельных участках, предоставленных предпринимателям органами местного самоуправления на временной основе.
>
> (2) Ранее Президиум уже высказывал положительное мнение по данной проблеме при рассмотрении других дел… В указанных случаях Президиум принял во внимание наличие документов, легализующих спорные объекты и позволяющих осуществить государственную регистрацию права собственности, включая, в частности, получение необходимых разрешений на капитальное строительство, наличие положительных заключений санитарной, экологической и пожарной экспертизы на строительство, приемку и ввод объекта в эксплуатацию с участием уполномоченных органов власти и местного самоуправления. Обстоятельства дела свидетельствуют о наличии таких документов и у ответчика (наличие кадастрового паспорта, присвоение постоянного адреса, включение объекта в генеральный план города, разрешение на реконструкцию объекта, приемка объекта в эксплуатацию), что само по себе, по моему мнению, уже может служить основанием для отказа в удовлетворении исковых требований.
>
> (3) Однако даже такой подход оставляет нерешенными проблемы правоприменения законодательства о собственности с участием органов местного самоуправления. Обстоятельства данной категории дел, которая является довольно распространенной, показывают, что органы местного самоуправления предпочитают предоставлять предпринимателям земельные участки только под временное строительство на краткосрочной основе, а затем несколько раз перезаключают договоры аренды, держа, таким образом, в полной неопределенности относительно судьбы принадлежащей им собственности в течение длительного срока (как правило, свыше 15 лет). Обстоятельства данного дела также свидетельствуют о том, что с ответчиком был заключен договор аренды в 1993 году, который потом перезаключался в 1998 и 2001 годах,

последний договор действует до сих пор как заключенный на неопределенный срок.

(4) Данная практика не соответствует принципу определенности и не может быть поддержана с учетом конституционных гарантий права собственности, предусмотренных статьей 35 Конституции Российской Федерации. С точки зрения гражданского права я также не нахожу оснований для признания абсолютной монополии права собственности органа местного самоуправления на землю применительно к статьям 129 и 209 Гражданского кодекса Российской Федерации в отличие от обычного собственника, осуществляющего полное господство над вещью, ограниченное лишь общими пределами разумности.

(5) Указанная практика органов местного самоуправления направлена на сохранение своего права собственности на землю, тогда как перед ними стоят другие задачи, связанные с устойчивым развитием территорий, как это прямо указано, в частности, в статьях 1, 8, 18–28 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Согласно пункту 3 статьи 1 указанного Кодекса устойчивое развитие территорий заключается в обеспечении при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений. Таким образом, законодатель обязывает органы местного самоуправления обеспечить баланс интересов жителей в благоприятных условиях жизни и развитием предпринимательства, учитывая при этом, что благоприятные условия жителей обеспечиваются в том числе благодаря предоставлению предпринимателям возможности осуществления своей деятельности в виде оказания услуг или продажи товаров.

(6) Устойчивое развитие невозможно без передачи земли в частную собственность, поскольку предполагает наличие правовых гарантий сохранения права собственности и защиты инвестиций субъектов экономической деятельности. Истец (как представитель органа местного самоуправления) не представил доказательств того, что у него имеются какие-либо иные планы использования спорного земельного участка. Более того, он сам внес его в генеральный план города как участок, предназначенный для строения, возведенного ответчиком.

(7) В связи с данными обстоятельствами вызывает удивление столь очевидно несправедливое требование истца снести спорный объект без расторжения договора аренды, что означает возможность для ответчика после сноса возвести другой объект, не являющийся капитальным строением. Неверное понимание законодательства о собственности, таким образом, препятствует устойчивому развитию территории города, приводит к нерациональному использованию ресурсов и, следовательно, утрате преимуществ, которыми обладают местные жители, пользуясь услугами предпринимателя.

Вам предстоит пройти тест по данным текстам. Вы сможете использовать тексты и записи к ним. Для подготовки к тесту сделайте следующее:

- постарайтесь понять основную цель, которую ставил перед собой Истец, обращаясь в суд:
- опишите основные экономические интересы сторон-участников процесса;
- постарайтесь как можно более кратко и емко сформулировать основной вывод, который можно сделать после изучения данной ситуации