

# Некоторые аспекты признания «нетипичных» объектов гражданского оборота недвижимым имуществом

## АННОТАЦИЯ

Современная практика строительства привела к тому, что не все возведенные объекты могут быть однозначно отнесены к объектам движимого либо недвижимого имущества. Такая ситуация, в частности, сложилась вокруг спортивных площадок — футбольных, хоккейных, теннисных и других. В отдельных случаях указанные объекты могут быть движимым имуществом, в других — недвижимым, притом как самостоятельным объектом, так и улучшением земельного участка.

Статья имеет целью обобщить сложившуюся судебную практику, определяющую особенности возведения таких «нетипичных» объектов и осуществления сделок с ними, а также, опираясь

## ANNOTATION

Nowadays the situation in construction sphere has led to the fact that there are not exactly understanding, if the object is a real estate or a temporary building. The same situation has occurred about sport facilities — football, hockey, tennis, etc. landings. There are some individual cases, when the object can be either a personal asset, or a real estate. If it is a real estate, it can be indicate either as a solo object or a part of a land that making it better.

Article points on compilation of court briefs, which specify details of construction such non-typical objects and transactions there-with, determines legal characteristics of non-typical objects of civil turnover bases on theory of civil law.

на теорию гражданского права, установить правовые характеристики изучаемых объектов.

**КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА:** «нетипичные» объекты гражданского оборота, недвижимое имущество, временные строения, объект капитального строительства, покрытие (замощение) земельного участка.

**KEY WORDS:** non-typical objects of civil turnover, real estate, temporary buildings, objects of capital constructions, land surface.

Современная судебная практика и юридическая литература определили качественные характеристики зданий и сооружений, а также критерии отнесения тех или иных объектов к объектам недвижимости. Однако существуют такие объекты, правовая природа которых не всегда очевидна.



Как отмечает Р. Бевзенко, «в качестве объектов недвижимости регистрируются заборы, асфальтовые площадки, теннисные корты, футбольные поля, фундаментные котлованы и т. п.»<sup>1</sup>.

Из действующего законодательства не ясна правовая природа и таких объектов, как спортивные площадки — футбольные, хоккейные, беговые, волейбольные, теннисные корты, катки, роллердромы и др. Вместе с тем участники имущественного оборота постоянно сталкиваются с образованием и эксплуатацией подобных «нетипичных» объектов, особенно в рамках строительства олимпийских и иных спортивных объектов. В связи с этим есть необходимость в уточнении их статуса.

Согласно ст. 130 ГК РФ к недвижимому имуществу относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. Следуя положениям ГК РФ здания (строения) и сооружения являются объектами недвижимости по признакам неразрывной связи с землей и невозможности их перемещения без несоразмерного ущерба их назначению.

В соответствии с п. 1 Положения о размещении и установке на территории города Москвы объектов, не являющихся объектами капитального строительства, утвержденного постановлением Правительства Москвы от 16 декабря 2008 года № 1139-ПП, общим критерием отнесения объектов к некапитальным (движимому имуществу) является возможность их свободного перемещения без нанесения несоразмерного ущерба назначению, в том числе демонтажа (сноса) с разборкой на составляющие элементы.

Итак, характерные признаки зданий и сооружений в качестве объектов недвижимости следующие:

- «привязанность» здания и сооружения к определенному земельному участку;
- связь здания (сооружения) с земельным участком должна быть столь прочной (фундаментальной), что перемещение указанного объекта недвижимости без несоразмерного ущерба его назначению оказалось бы невозможным;
- зданием (сооружением) признается лишь такой объект недвижимости, который является самостоятельным (отдельно стоящим);

<sup>1</sup> См.: Бевзенко Р. С. Как бороться с регистрацией в качестве недвижимого имущества объектов, таковыми не являющихся? // Закон, 2008, № 6.

— к зданиям (сооружениям) относятся только такие объекты недвижимости (строения, постройки), возведение которых закончено и которые уже используются или могут быть использованы по прямому назначению. Здания и сооружения как объекты недвижимости подлежат государственной регистрации.

Памятники истории и культуры прямо не указаны в перечне недвижимого имущества в ст. 130 ГК РФ. Однако по смыслу Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» они относятся к объектам недвижимости (ст. 3).

Следовательно, объектами недвижимого имущества не являются временные переносные строения облегченного сборно-разборного типа, у которых нет фундамента (например, павильоны, киоски, ларьки и т. д.).

Современная судебная практика не единообразна в толковании правовой природы «нетипичных» объектов. Сложилось два различных подхода к определению того, выступает соответствующий объект недвижимым имуществом или нет.

Первый подход состоит в том, что суды анализируют наличие у конкретного объекта признаков недвижимого имущества, предусмотренных ст. 130 ГК РФ: неразрывная связь с землей, невозможность перемещения объектов без несоизмерного ущерба их назначению [постановления ФАС Западно-Сибирского округа от 31 января 2001 года по делу № Ф04/101-54/А27-2001; ФАС Дальневосточного округа от 14 мая 2002 года по делу № Ф03-А51/02-1/792, от 30 июля 2002 года по делу № Ф03-А51/02-1/1515; ФАС Северо-Западного округа от 2 декабря 2003 года по делу № А56-16816/03, от 23 декабря 2002 года по делу № А56-13341/03, от 5 августа 2005 года по делу № А05-25778/04-24, от 25 октября 2006 года по делу № А21-6083/2005; ФАС Московского округа от 30 декабря 2005 года № КГ-А40/13058-05 по делу № А40-25406/05-79-145; ФАС Волго-Вятского округа от 17 июля 2006 года по делу № А82-3350/2005-45; ФАС Уральского округа от 7 августа 2006 года № Ф09-6813/06-СЗ по делу № А76-25158/05-4-954; постановление ФАС Волго-Вятского округа от 13 марта 2009 года по делу № А28-3999/2008-171/30; постановление Пятого арбитражного апелляционного суда от 1 октября 2010 года № 05АП-5324/2010 по делу № А24-1490/2010; постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 2 сентября 2010 года № 09АП-20766/2010-АК по делу № А40-176004/09-122-1258 (постановлением ФАС Московского округа от 13 декабря 2010 года № КГ-А40/15522-10 по тому же делу данное постановление оставлено без изменения)].

Второй подход заключается в следующем: суды устанавливают, выданы ли органами технической инвентаризации на объект технический паспорт. Факт наличия паспорта на объект иногда признается единственным и достаточным доказательством того, что объект является недвижимым имуществом (постановления ФАС Северо-Кавказского округа от 14 января 2002 года по делу № Ф08-4517/2001; ФАС Уральского округа от 26 ноября 2002 года № Ф09-2840/02-ГК по делу № А76-2817/02;

ФАС Восточно-Сибирского округа от 6 октября 2004 года по делу № А10-5240/03-Ф02-4155/04-С2, от 3 августа 2005 года по делу № А74-5138/04-Ф02-3541/05-С2; ФАС Уральского округа от 4 июля 2005 года № Ф09-1659/05-С6 по делу № А50-45683/2004, от 13 июня 2006 года № Ф09-4890/06-С6 по делу № А76-49352/2005).

Полагаем, что первый подход в наибольшей степени соответствует истине. Определяя правовую природу «нетипичных» объектов посредством выявления у них характеристик недвижимого имущества, суды устанавливают конструктивные особенности «нетипичных» объектов. Так, рассматриваемые объекты могут состоять либо из одного элемента — покрытие, либо из нескольких: покрытия (площадки), крыши, купола, воздухоопорной конструкции (например, при строительстве закрытых тренировочных площадок) и дополнительных сооружений. Очевидно, что сооружения для занятия спортом, возведенные на земельном участке (например, такие, как турники, ворота, скамейки, ограждения, тренажеры и т. п.), не являются недвижимостью в соответствии с действующим законодательством, поскольку их перемещение не приводит к несоразмерному ущербу их назначению (несмотря на то что у них есть прочная связь с землей, в том числе их основания могут быть углублены и забетонированы). Такие объекты не обладают характеристиками недвижимого имущества и должны рассматриваться в качестве спортивного оборудования.

Что же касается квалификации покрытия земельного участка, то судебная практика, как правило, расценивает покрытие как его улучшение [постановление ФАС Центрального округа от 3 июля 2009 года № Ф10-2234/09 по делу № А14-15447/2008/516/13; постановление Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 10 августа 2010 года по делу № А62-681/2010 (оставлено без изменения постановлением ФАС Центрального округа от 13 декабря 2010 года по тому же делу); постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 17 августа 2009 года по делу № А32-21057/2008]. Приведенная позиция обосновывается судебными инстанциями следующим образом: асфальтовое покрытие (замощение) земельного участка не может служить доказательством создания объекта капитального строительства, а свидетельствует об изменении функционального использования земельного участка, его благоустройстве для достижения уставных задач организации (для проведения спортивных мероприятий), что соответствует целевому назначению и разрешенному виду использования участка. Замощение земельного участка не приводит к созданию нового объекта недвижимости, а служит лишь улучшением существующего земельного участка [постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 18 мая 2009 года № 15АП-2429/2009 по делу № А32-21057/2008 (постановлением ФАС Северо-Кавказского округа от 17 августа 2009 года по тому же делу оставлено без изменения). В рассматриваемом постановлении решался вопрос о возможности признания спортивной площадки (замощения) самостоятельным объектом гражданских прав].

Существует судебная практика, квалифицирующая такие объекты, как баскетбольная, игровая площадка и футбольное поле, в качестве принадлежности земельного участка [см. постановление ФАС Московского округа от 19 марта 2009 года по делу № А41-К2-579/06 (постановлением Президиума ВАС РФ от 26 января 2010 года № 12350/09 указанное постановление отменено, дело направлено на новое рассмотрение в суд первой инстанции)].

Одновременно есть примеры, когда покрытие площадки не признается улучшением земельного участка, так как улучшением считаются лишь мероприятия, которые приводят к улучшению его природных свойств (например, постановление ФАС Московского округа от 23 декабря 2010 года № КГ-А40/16355-10 по делу № А40-174195/09-150-1167).

Иногда площадка под автомобильную стоянку, которая схожа по своим характеристикам со спортивной площадкой, признается самостоятельным объектом недвижимого имущества. Так, в постановлении от 18 января 2010 года по делу № А56-34377/2008 ФАС Северо-Западного округа отказал администрации муниципального образования в признании недействительной государственной регистрации права собственности предпринимателя на площадку для автомобильной стоянки, поскольку спорный объект создан в установленном порядке, оснований для отказа в государственной регистрации права собственности на него ни за первоначальным, ни за последующими приобретателями у регистрирующего органа не было, правоустанавливающие документы не оспорены и недействительными не признаны.

Однако данная позиция не единственная, так как в других случаях суды отказывают в признании спортивных площадок объектами недвижимого имущества (постановления ФАС Поволжского округа от 29 апреля 2010 года по делу № А55-8881/2009, ФАС Западно-Сибирского округа от 22 мая 2006 года № Ф04-3051/2006(22871-А27-39) по делу № А27-25570/05-1, ФАС Северо-Кавказского округа от 17 августа 2009 года по делу № А32-21057/2008).



Например, ФАС Поволжского округа в постановлении от 29 апреля 2010 года по делу № А55-8881/2009 отметил: «По смыслу закона, под сооружением понимается 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.

Спорный объект указанным требованиям в полной мере не отвечает. В частности, асфальтовое покрытие в силу своих определенных качеств не может быть отнесено к имуществу, прочно связанному с землей, перемещение которого без несоразмерного ущерба для этого имущества невозможно».

Из анализа судебной практики вытекает такой вывод. Спортивные площадки могут быть признаны объектами недвижимого имущества в следующих случаях:

- 1) размещение указанных площадок на земельном участке;
- 2) размещение указанных объектов на земельных участках, вид разрешенного использования которых — размещение объектов физической культуры и спорта;

3) наличие вспомогательной инфраструктуры, необходимой для использования спортивных площадок (раздевалки, туалеты, водопроводные будки и др.);

4) невозможность эксплуатации объектов вспомогательной инфраструктуры в отрыве от самих спортивных площадок;

5) единое целевое назначение спортивных площадок и объектов инфраструктуры приводит к их признанию в качестве сложной вещи (единое спортивное сооружение, прочно связанное с землей и имеющее в своем составе объекты недвижимости вспомогательного характера).

Согласно постановлению Президиума ВАС РФ от 20 октября 2010 года № 6200/10 по делу № А56-50083/2008 сооружение может представлять собой единый объект, состоящий из разнородных элементов, объединенных общим функциональным назначением, который служит для удовлетворения потребностей граждан, в целом не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности. К подобным сооружениям относятся стадионы, включающие в себя специально оборудованные площадки для занятия различными видами спорта и вспомогательную инфраструктуру при них, в том числе объекты недвижимости и иные элементы

Очевидно, что признание «нетипичного» объекта, например спортивной площадки, недвижимым имуществом имеет определенные правовые последствия.

Во-первых, создание объекта недвижимости связано с необходимостью регистрации прав на него.

Во-вторых, при регистрации прав на спортивную площадку могут возникнуть сложности, связанные с отсутствием у инвестора (застройщика) прав на земельный участок, на котором она возведена (расположена). На практике строительство спортивных сооружений нередко осуществляется на земельных участках образовательных учреждений, детских лагерей, домов отдыха, войсковых частей, которые закреплены за ними, как правило, на праве постоянного бессрочного пользования. Особенно это актуально для больших городов, где плотность застройки велика.

Из п. 4 ст. 20 ЗК РФ следует, что граждане и юридические лица, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, в том числе те, за которыми такое право на земельные участки сохраняется в силу п. 3 ст. 20, не вправе распоряжаться данными земельными участками, то есть лица, обладающие земельным участком на праве постоянного (бессрочного) пользования, не вправе передавать его в аренду или безвозмездное срочное пользование, в том числе при наличии согласия на это собственника земельного участка.

В-третьих, создание на земельном участке спортивной площадки, когда отсутствуют права на него, служит основанием для признания указанного объекта самовольной постройкой при наличии любого из следующих нарушений:

— постройка возведена на земельном участке, не отведенном для строительства;

- не получены необходимые разрешения на строительство;
- существенно нарушены градостроительные и строительные нормы и правила.

Лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Оно не вправе распоряжаться постройкой — продавать, дарить, сдавать в аренду, совершать другие сделки. Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет (п. 2 ст. 222 ГК РФ).

Подобный вариант весьма нежелателен для инвестора, осуществившего строительство спортивного сооружения и намеревающегося извлекать прибыль из его эксплуатации. Поэтому для случаев строительства спортивных площадок на земельных участках, закрепленных за учреждениями на праве постоянного (бессрочного) пользования, целесообразно заключать инвестиционные договоры, которым предшествует издание полномочным органом соответствующего распоряжения и проведение конкурса (см. определение ВАС РФ от 18 мая 2011 года № ВАС-5713/11 по делу № А41-К1-17919/07).

На практике нередко встречается незаконное создание «нетипичного» объекта, его эксплуатация и даже регистрация права собственности. Однако такая регистрация, например, на спортивное сооружение не лишает собственника земельного участка, узнавшего о функционировании на его территории незаконно созданного объекта, права на обращение в суд с иском о признании объекта самовольной постройкой.

Так, в соответствии с п. 23 постановления Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 29 апреля 2010 года № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» в случае, когда недвижимое имущество, право на которое зарегистрировано, имеет признаки самовольной постройки, наличие такой регистрации не исключает предъявление требования о его сносе.

Таким образом, при создании «нетипичного» объекта следует учитывать возможность признания его объектом недвижимости, а следовательно, необходимо соблюдать все требования гражданского, земельного и строительного законодательства для того, чтобы избежать риска признания объекта самовольной постройкой со всеми вытекающими последствиями.

**М. ЛЕДЕНЁВА,**

аспирантка ИЗИСП при Правительстве РФ,  
юрист АБ «Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры»

**Н. УДАЛЬЦОВА,**

юрист АБ «Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры»,  
кандидат юридических наук