

10. Рабочая учебная программа дисциплины «Экологическое право Республики Казахстан» для специальности 050301 «Юриспруденция» Павлодарского государственного университета им. С. Торайгырова. URL: https://tou.edu.kz/arm/upload/umk_pdf/39017.pdf.

11. Скрипников Н. К., Мусаев Б. Т. Особенности преподавания экологического права с учетом требований стратегии развития Узбекистана на 2017–2020 годы // Современное образование. 2018. №3. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/osobennosti-prepodavaniya-ekologicheskogo-prava-s-uchetom-trebovaniy-strategii-razvitiya-uzbekistana-na-2017-2021-gody/viewer>.

12. Об образовании в Российской Федерации : Федеральный закон от 29.12.2012 N273-ФЗ. URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_140174/.

13. Вендина О. В. Формирование содержания учебной дисциплины в свете компетентностного подхода (уровень высшего профессионального образования) // Вестник Ставропольского государственного университета. 2009. №62. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/formirovanie-soderzhaniya-uchebnoy-distipliny-v-svete-kompetentnostnogo-podhoda-uroven-vysshego-professionalnogo-obrazovaniya/viewer>.

УДК 347.214.2

ББК 67.404.1

ПРОБЛЕМА ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПРАВОВОГО РЕЖИМА «СПОРНЫХ» ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ: ТЕОРЕТИЧЕСКИЙ И ПРАКТИЧЕСКИЙ АСПЕКТЫ

Н. А. Пронина

Алтайский государственный университет (Барнаул, Россия)

Т. Н. Платунова

Алтайский государственный университет (Барнаул, Россия)

С. О. Костякова

Алтайский государственный университет (Барнаул, Россия)

В статье поднимаются следующие актуальные проблемы, присущие на данный момент институту недвижимости в Российской Федерации: неудачное легальное определение объекта недвижимости, закрепленное в ст. 131 ГК РФ; квалификация объектов в качестве недвижимых, соответственно, отграничение их от движимых; возникновение объектов со спорным правовым режимом; необходимость перехода от модели «множественности» к модели «единства» объектов недвижимого имущества. Также анализируется ряд подходов, направленных на разрешение вышеупомянутых проблем и возможные последствия (как положительные, так и негативные) их реализации на практике, предлагается свое решение данных проблем. Предложен вариант легализации «спорных» объектов посредством введения в гражданское право РФ права застройки как ограниченного вещного права пользования земельным участком с распространением этого права на все, что возводится на таком земельном участке. Рассмотрены примеры законодательного регулирования права застройки в гражданском праве дореволюционной России, выявлены элементы права застройки в действующем праве Российской Федерации.

Ключевые слова: объект недвижимости, правовой режим недвижимого имущества, «спорные» объекты недвижимости, право застройки, единый недвижимый комплекс.

THE PROBLEM OF DETERMINING THE LEGAL REGIME OF “DISPUTED” REAL ESTATE: THEORETICAL AND PRACTICAL ASPECTS

N. A. Pronina

Altai State University (Barnaul, Russia)

T. N. Platunova

Altai State University (Barnaul, Russia)

S. O. Kostyakova

Altai State University (Barnaul, Russia)

The article raises the following topical problems currently inherent in the institution of real estate in the Russian Federation: the unsuccessful legal definition of a real estate object, enshrined in Art. 131 of the Civil Code of the Russian Federation; qualification of objects as immovable and, accordingly, delimitation of them from movable ones; the emergence of objects with a controversial legal regime; the need to move from the model of “plurality” to the model of “unity” of real estate objects. Also, the authors of this article analyze a number of approaches aimed at resolving the above problems and the possible consequences (both positive and negative) of their implementation in practice, put forward their views and offer their own solution to these problems. A variant of the legalization of “disputable” objects is proposed by introducing the right of construction into the civil law of the Russian Federation as a limited property right to use a land plot with the extension of this right to everything that is being built on such a land plot. The examples of legislative regulation of the right to build in the civil law of pre-revolutionary Russia are considered, the elements of the right to build in the current law of the Russian Federation are revealed.

Keywords: real estate object, legal regime of real estate, “controversial” real estate objects, right of construction, a single real estate complex.

Doi: [https://doi.org/10.14258/ralj\(2021\)2.5](https://doi.org/10.14258/ralj(2021)2.5)

Объект недвижимости представляет собой индивидуально определенную вещь, перемещение которой невозможно без нанесения несоразмерного ущерба её назначению либо полной утраты её правового статуса, приобретающую способность выступать в качестве объекта гражданских прав с момента государственной регистрации права на неё.

Вопрос о квалификации объектов в качестве недвижимых является одним из наиболее запутанных и проблемных. В соответствии со ст. 130 ГК РФ к недвижимости относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, т. е. объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке. Во втором абзаце п. 1 также сказано, что законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество, отсылая нас тем самым, в частности, к ст. 132 ГК (предприятие) и ст. 133.1 ГК (единый недвижимый комплекс) [1].

Однако, как отмечает ряд ученых, в частности Р. С. Бевзенко и В. А. Алексеев, легально закрепленное определение недвижимости является не совсем удачным, в чем мы с ними полностью согласны. Действующая редакция ст. 130 ГК не всегда позволяет отграничить недвижимые вещи от движимых. Причиной, на наш взгляд, является недостаточно полное определение недвижимого имущества [2, с. 3–5]. Наличие данной проблемы в свою очередь стало одной из причин возникновения «спорных» объектов. Вторая причина обусловлена правовым режимом таких объектов и отсутствием конкретных средств их правового регулирования соответственно. К наиболее часто встречающимся на прак-

тике «спорным» объектам относятся объекты незавершенного строительства, торговые павильоны, ангары, пристройки к зданиям, склады, асфальтированные площадки, заборы, здания и сооружения, возведенные из сборно-разборных конструкций, деревья и многолетние насаждения [3, с. 8–10].

Появление большинства из перечисленных «спорных» объектов стало следствием применения модели «множественности» объектов недвижимости, согласно которой каждую находящуюся в тесной связи с землей вещь, как, впрочем, и сам участок, следует рассматривать отдельно друг от друга. Так, на практике большое число судебных дел связано с квалификацией асфальтированных площадок в качестве движимого или недвижимого имущества. Зачастую компании их учитывают в качестве отдельных объектов основных средств при организации парковочных мест или размещении на них производственных сооружений (ангаров, складов). Мнения арбитражных судов по данному вопросу разделились. В некоторых решениях асфальтированные площадки признавались объектом недвижимости, другие суды, ссылаясь на то, что фактически асфальтобетонное замощение является благоустройством, указывали на нецелесообразность отнесения таких объектов к разряду недвижимого имущества [4, с. 7–8]. Отсюда вполне логично возникают два вопроса: чья из указанных выше точек зрения является верной и к какой категории вещей отнести этот объект? На наш взгляд, неверны обе позиции.

Обратимся к судебной практике, более детально рассмотрев сложившуюся ситуацию на конкретном примере. Общество с ограниченной ответственностью обратилось с иском о признании незаконным отказа администрации города в образовании земельного участка под эксплуатацию нежилого сооружения. Суды трех инстанций удовлетворили требования. Они исходили из того, что асфальтированная площадка является объектом недвижимости. Верховный суд РФ отменил эти судебные акты. Из материалов дела не следует, что у общества в границах испрашиваемого земельного участка имеются иные объекты недвижимости, кроме как сооружения в виде асфальтовой площадки. При этом в материалах дела отсутствует правовое обоснование необходимости предоставления земельного участка для эксплуатации самой асфальтовой площадки как объекта недвижимости, наличие у нее самостоятельного значения [5]. При этом Судебная коллегия приняла также во внимание разъяснение Пленума Верховного суда РФ [6] о том, что замощение земельного участка, не отвечающее признакам сооружения, является его частью и не может быть признано самостоятельной недвижимой вещью.

Дело в том, что хотя само по себе асфальтовое покрытие и обладает рядом признаков, присущих недвижимому имуществу, однако в полной мере не является таковым. На данном примере четко прослеживаются недостатки действующей модели «множественности» объектов недвижимости. Подобные «спорные» ситуации породили дискуссии о необходимости перехода к иной модели — модели «единого» объекта, получившей наиболее широкое развитие в праве Германии.

Одни ученые не приветствуют такого рода предложения, утверждая, что концепция «единого» объекта не может быть реализована в РФ. Это обусловлено тем, что в настоящее время большинство зданий (строений, сооружений) находятся в частной собственности, при этом земельные участки, на которых они расположены, зачастую их собственностью не являются. Особенно сложно реализовать концепт «единого» объекта к многоэтажным многоквартирным домам. В одночасье изменить традицию и лишить российских граждан права собственности на квартиры, предоставив взамен нечто, не являющееся правом собственности, может грозить социальной революцией. Говорить о «едином объекте недвижимости» можно только в том случае, когда земельный участок и находящиеся на нем объекты недвижимости являются собственностью одного лица [7].

К. Безик, будучи одним из противников данной концепции, отмечает, что переход к модели «единого объекта» станет «катастрофой», поскольку многие здания и сооружения в России, стоящие на чужой земле, должны будут перестать считаться самостоятельными объектами недвижимости, что вызовет массу проблем: принудительность возникновения общей собственности и соответствующее недовольство граждан, споры между сособственниками. К тому же не всегда земельный участок под зданием может находиться в частной собственности. Это значит, что в такой ситуации никакой доли в праве общей собственности на земельный участок бывший собственник здания не получит. Ученый утверждает, что «закон о введении концепции единого объекта станет для таких собственников зданий законом о национализации. А она у нас пока еще возмездна — см. ст. 306 ГК РФ» [8].

Мы, в свою очередь, придерживаемся иной точки зрения, считая переход к модели «единого объекта» не только необходимой мерой, но и одной из наиболее перспективных тенденций развития ин-

ститута недвижимости в России. Одобряет внедрение данной концепции и Р. С. Бевзенко, считая это одним из наиболее значимых векторов развития института недвижимости в Российской Федерации. По мнению ученого, внедрение данной концепции в сложившийся уклад «множественности» будет непростым, но того стоящим, поскольку внесет ясность не только в вопрос определения недвижимого имущества, но и по поводу ряда тех самых «спорных» объектов. Переход от нынешнего права недвижимости, где недвижимым имуществом являются и земельные участки, и всё то, что возведено на этих земельных участках (по словам Р. С. Бевзенко, «система двойственности»), к системе, когда единственным видом недвижимости являются земельные участки, а все, что возведено на участке, рассматривается как его составная часть (та самая система «единого объекта») [9], видится Р. С. Бевзенко и многими другими учеными как прогрессивный и перспективный тренд развития российского законодательства о недвижимости.

Примечательно то, что элементы системы «единого объекта» уже сейчас можно обнаружить в действующем российском законодательстве, например среди норм Федерального закона от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее — Закон о банкротстве) в параграфе о банкротстве застройщиков [10].

С одной стороны, переход к модели «единого объекта недвижимости», на наш взгляд, станет наилучшим решением проблемы определения правового режима таких «спорных» объектов, как асфальтовое покрытие, оросительная система, пристройки к зданиям, заасфальтированные площадки, заборы, деревья и другие многолетние насаждения. Единство судьбы данных объектов и земельного участка, на котором они расположены, позволит говорить о них как о едином недвижимом комплексе, легальное определение которого закреплено в ст. 133.1 ГК РФ. Единый недвижимый комплекс является неделимой вещью (п. 2 ст. 133.1 ГК РФ), что обуславливает подчинение «спорного» объекта правовому режиму земельного участка.

Между тем представляется, что подобная трансформация «спорных» объектов в единые недвижимые комплексы отнюдь не так проста, как кажется. Во-первых, с точки зрения ликвидности и своей ценности два объекта (земельный участок и объект недвижимости на нем) обладают большей залоговой стоимостью, чем один объект, пусть даже это единый недвижимый комплекс. Во-вторых, препятствия к объединению могут возникнуть из-за разных правообладателей на «спорные» объекты и на земельный участок. В-третьих, любое изменение составных частей единого недвижимого комплекса потребует внесения изменений в реестр прав на недвижимое имущество, а это может быть весьма затратно для правообладателя с точки зрения временных и материальных ресурсов.

С другой стороны, задачу реализации системы «единого» объекта и придания правового статуса «спорным» объектам можно решить за счет введения в систему вещных прав РФ права застройки.

Опять же оговоримся, что введение этого вещного права должно быть очень осторожным, не повсеместным, т. е. не для всех случаев «множественности» объектов недвижимости, а также для введения в оборот «спорных» объектов и определения их адекватного правового режима.

По большому счету, анализируя историю римского частного права, можно сделать вывод, что в Римской империи право застройки появилось в аналогичной ситуации — когда нужно было ввести в оборот и придать правовое значение вещам, которые таковыми не являлись с точки зрения действовавшего на тот момент вещного права. Вещное право того периода знало право собственности на земельный участок, но не знало права собственности на здание на нем, потому что не видело его в качестве вещи и объекта права. Для создания правовой определенности для такого имущества и появилось право застройки. По мнению Д. В. Дождева, римское право застройки никак нельзя назвать передовым инструментом, оно появилось как необходимость, как максимум того, до чего могла прийти правовая мысль того времени. Напротив, продолжает ученый свою мысль, система разделения прав на земельный участок и прав на здание на нем является более прогрессивной и в большей степени отвечающей нуждам и требованиям гражданского оборота [11].

Проведенное нами историко-правовое исследование [12, с. 145–149] позволило обнаружить элементы присутствия права застройки в дореволюционном праве России и в гражданском праве РСФСР. Так, Закон о праве застройки 1912 г. устанавливал право застройки как ограниченное вещное право срочного, отчуждаемого и наследуемого владения чужой землей как строительной площадью за вознаграждение. Предмет права застройки — чужой земельный участок и владение им для возведения постройки [12, с. 148].

Можно увидеть отличия от классического римского суперфиция в том, что дореволюционное российское право не придавало правового значения постройкам на земельном участке и не рассматривало их в качестве предмета соглашения. Объектом римского суперфиция было строение на чужой земле, а не просто целевое владение и пользование чужой землей.

Полагаем, что римская модель суперфиция наиболее удачна в целях легализации «спорных» объектов в российском праве. Наличие у правообладателя права застройки повлечет автоматическую легализацию построек на земельном участке, какими бы они ни были — постоянными или временными, зданиями, строениями или сооружениями, элементами благоустройства или даже многолетними насаждениями, заборами и проч. Вся эта совокупность имущества охватывается единым правом застройки, а оборотоспособным объектом будет именно право застройки — его можно будет передать в залог, обратить на него взыскание, передать по наследству.

Самым непростым, на наш взгляд, будет принятие идеи о временном характере этого ограниченного вещного права, означающей, что по истечении какого-то, пусть даже весьма продолжительного, срока все постройки на земельном участке нужно будет демонтировать, а земельный участок вернуть обратно собственнику; либо же передать участок и все, что возведено на нем, обратно собственнику земельного участка.

С другой стороны, высказывания о временном характере вещных прав не новы, они все чаще слышатся в ходе дискуссий в современной цивилистике и градорегулировании. Действительно, более или менее «вечную» природу имеет право собственности лишь на земельные участки, все остальные объекты недвижимости имеют обыкновение разрушаться, приходить в аварийное состояние и, как следствие, могут быть демонтированы. Гибель объекта закономерно влечет прекращение права собственности на него. Далее, если мы посмотрим на историю развития ограниченных вещных прав, то они также имеют временные пределы действия. Даже сервитут, который римлянами замысливался как вечное обременение земли, и тот приобрел срочную природу, в некоторых случаях этот срок может быть весьма непродолжительным.

В этой связи интересно заметить, что современный законодатель уже, по сути, ввел идею срочного права собственности в действующее законодательство. Самым ярким примером тому является Федеральный закон 13 июля 2015 г. № 224-ФЗ «О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее — Закон о ГЧП).

По соглашению о государственно-частном партнерстве частный партнер обязуется создать полностью или частично за счет собственных либо привлеченных средств являющиеся объектом соглашения недвижимое имущество или недвижимое имущество и движимое имущество, технологически связанные между собой, а публичный партнер обязуется предоставить частному партнеру права владения и пользования этими объектами и обеспечить возникновение права собственности частного партнера на объект соглашения (статья 12 Закона о ГЧП) [13]. Иными словами, механизм реализации государственно-частного партнерства выглядит следующим образом: публичный партнер предоставляет частному партнеру право аренды земельного участка, на котором частный партнер возводит движимые и недвижимые вещи, приобретает право собственности на это имущество, а по истечении срока действия соглашения возвращает публичному партнеру земельный участок, а также передает в собственность все, что возведено на этом земельном участке.

Отсюда следует два момента: во-первых, временный характер права собственности в данном соглашении — это норма; во-вторых, конструкция предмета соглашения о государственно-частном партнерстве практически идентична римскому суперфицию с отличием только в наименовании прав частного и публичного партнера. Это сделано для большей определенности и оборотоспособности прав частного партнера.

Таким образом, одной из главных причин возникновения трудностей при разграничении движимых и недвижимых вещей, на наш взгляд, является неудачно сформулированное определение ст. 130 ГК, которое недостаточно полно характеризует объекты недвижимого имущества. Прочной связи с землей как критерия отнесения вещи к разряду недвижимости недостаточно для достоверной квалификации, что говорит о необходимости внесения ряда изменений в п.1 ст. 130 ГК РФ. Иной путь введения в оборот «спорных» объектов, т. е. имущества, не вполне соответствующего признакам статьи 130 ГК РФ, видится через распространение принципа единства прав на земельный участок и все,

что возведено на нем, на подобные «спорные» объекты. В случае, когда права на участок и права на постройки принадлежат разным субъектам, легализация «спорных» объектов может быть достигнута путем применения права застройки по модели древнеримского суперфиция.

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) : Федеральный закон от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 29.12.2017) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32.
2. Алексеев В. А. Недвижимое имущество: правовой режим и государственная регистрация прав : дис. ... д-ра юрид. наук. М., 2008.
3. Бевзенко Р. С. Земельный участок с постройками на нем: введение в российское право недвижимости. М., 2017.
4. Артельных И. В. Критерии, по которым суды оценивают, является объект движимым имуществом или относится к недвижимости // Российский налоговый курьер. 2013. № 5.
5. Определение Верховного Суда РФ от 30.12.2015 № 304-КГ15-8395 по делу № А67-8170/2012 // Сайт Верховного Суда РФ. URL: <http://www.vsrfl.ru> (дата обращения: 04.10.2020).
6. О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации : постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23 июня 2015 г. N 25 // Сайт Верховного Суда РФ. URL: <http://www.vsrfl.ru> (дата обращения: 04.10.2020).
7. Концепция развития гражданского законодательства о недвижимом имуществе // Консультант плюс : справочно-правовая система. Версия 2018.
8. Безик К. Самовольная постройка и концепция единого объекта недвижимости // Закон.ру. URL: https://zakon.ru/blog/2016/2/12/samovolnaya_postrojka_i_koncepciya_edinogo_obekta_nedvizhimosti (дата обращения: 26.09.2020).
9. Бевзенко Р. С. Право недвижимости в 2018 году // Что интересного произошло в сфере права недвижимости в уходящем году? // Закон.ру. URL: https://zakon.ru/blog/2018/12/29/pravo_nedvizhimosti_v_2018_godu_chno_interesnogo_proizoshlo_v_sfere_prava_nedvizhimosti_v_uhodyasch (дата обращения: 26.09.2020).
10. О несостоятельности (банкротстве): Федеральный закон от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ // Консультант плюс : справочно-правовая система. Версия 2021.
11. Дождев Д. В. Суперфиций и эмфитевзис. В чем специфика российского вещного права? // Postnauka.ru. URL: <https://postnauka.ru/video/36715> (дата обращения: 26.05.2021).
12. Пронина Н. А. Суперфиций и право застройки: судьба юридических конструкций в историко-правовом контексте // Известия Алтайского гос. ун-та. 2016. № 3.
13. О государственно-частном партнерстве, муниципально-частном партнерстве в Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации : Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 224-ФЗ // Консультант плюс: справочно-правовая система. Версия 2021.