

## Понятие недвижимой вещи Дюков А. С.

*Дюков Артём Сергеевич / Dyukov Artem Sergeevich – аспирант,  
кафедра гражданского права,  
Международный юридический институт,  
помощник судьи,  
Арбитражный суд,  
советник,  
Юстиция Российской Федерации 3 класса, г. Москва*

**Аннотация:** в статье рассматривается вопрос о юридической природе недвижимой вещи, как формальной категории в контексте современного российского гражданского права. Анализируется нормативная модель объекта исследования. Проводится сравнительный анализ действующей арбитражной судебной практики по вопросу исследования в ее самых значимых суждениях судов. Актуальность статьи обусловлена синкретичной сущностью недвижимой вещи, чем в свою очередь обусловлен не единообразный подход практикующих юристов. Объектом данной статьи выступают отношения субъектов частного права, обусловленные оборотом недвижимости. В рамках предмета статьи, автор раскрывает искомые элементы дефиниции вещи, классифицирующие ее как недвижимую.

**Ключевые слова:** вещное право, право собственности, собственность, право владения, владение, держание, недвижимое имущество, недвижимость.

Как известно, все вещи классифицируются на движимые и недвижимые [1].

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. 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.

Данная дефиниция подчеркивает нормативный характер определяемого ею понятия, не останавливаясь лишь на физических свойствах характеризуемой вещи, но также устанавливая ее правовой режим.

Данная статья посвящена тому, как на данный, на первый взгляд кажущийся элементарным объект права смотрит правоприменитель, что отражает хозяйственную, а также правовую потребность в уяснении исследуемого вопроса.

Прежде всего, следует обратить внимание на позицию Московского апелляционного суда [2], который, разрешая вопрос о квалификации постройки, в рамках спора о сносе объекта самовольного строительства, привел суждение применительно к вопросу о том, является ли постройка недвижимостью по смыслу п. 1 ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) - это означает необходимость принимать во внимание не только степень прочности ее связи с землей, но и то, как по отношению к ней ее создатель/приобретатель позиционировал себя перед третьими лицами, а именно: как создатель/приобретатель объекта движимого или недвижимого имущества. Так, на что обратил внимание суд, если заведомо для застройщика земельный участок отводился под временную постройку, проект строительства предусматривал создание не здания, а павильона, если построенный объект принимался в эксплуатацию как некапитальный, то такой объект, независимо от того, что он в силу использованных при строительстве материалов и технологий прочно соединен с землей, соответственно не может быть признан недвижимостью в юридическом смысле.

Если при создании объекта строительства застройщик своей волей исключил его из-под режима действия п. 1 ст. 130 ГК РФ - исключил не тем, что после создания не регистрировал его в ЕГРП как здание, а тем, что заказывал проект строительства не здания, а павильона; получал согласие собственника земли на строительство не здания, а павильона; сдавал построенный объект в эксплуатацию не как здание, а как павильон, - то он приобрел именно те права, на которые рассчитывал, а именно: право на вещь, не являющуюся недвижимостью, и это право, однажды возникнув, уже не может быть преобразовано им в иное, с иным объемом полномочий, в частности, посредством одной только его государственной регистрации.

Следовательно, резюмирует суд, такая постройка, независимо от того, прочна ее физическая связь с землей или нет, не может быть признана объектом недвижимости применительно к ст. 130 ГК РФ.

В данном суждении можно обнаружить один из квалифицирующих признаков объекта оборота, как недвижимой вещи, как правовое основание застройки.

Далее, продолжает суд, по смыслу ст. 130 ГК РФ, чтобы считаться недвижимостью, все сооружение целиком, а не только его опорная часть, должно обладать характеристиками, свидетельствующими о его прочной связи с землей. Само по себе обстоятельство положения на землю или заложения в землю фундамента (даже капитального, глубоко заглубленного), не делает соединенное с ним сооружение недвижимостью.

Действительно, потребительская ценность любого объекта гражданских прав, установленного на фундамент, состоит в возможности использования по назначению его «надфундаментной» части. Поэтому наличие у сооружения опорной части, предназначенной для передачи на грунт нагрузки, создаваемой весом сооружения, и дополнительных нагрузок, создаваемых окружающей средой, не делает сооружение недвижимым имуществом. Известно, что фундаменты устанавливаются под такие объекты движимого имущества, как станки и технологическое оборудование, опоры освещения, скульптуры, печи, теплицы, беседки, заборы. Чтобы считаться объектом недвижимости, у здания, строения, сооружения капитальным (прочным) должна быть в т.ч. та его часть, в силу которой данный объект имеет потребительскую ценность, т.е. та часть, которая образует предназначенное для нахождения лиц, для размещения имущества пространство.

Таким образом, недвижимой является не та постройка, которую невозможно переместить, а та, которая при ее создании строилась как предназначенная для бессрочной (длительной) эксплуатации в силу использовавшихся при строительстве материалов, обладающих большой долговечностью, прочностью. Фундамент, с которого снято здание, недвижимым имуществом не является именно потому, что он более самостоятельной потребительской ценностью не обладает. Фундамент может считаться недвижимым имуществом, только когда ему в установленном порядке присвоен статус нового строительства, еще не законченного, т.е. с перспективой строительства на нем образующих внутреннее пространство ограждающих конструкций. Однако наличие у постройки фундамента само по себе не свидетельствует о том, что она строилась как предназначенная для бессрочной (длительной) эксплуатации, т.е. как недвижимость. Даже самый массивный фундамент глубокого заложения не делает сооружение недвижимостью, если его «надфундаментная» часть или отсутствует (исключение - объект незавершенного строительства), или не обладает признаками, прочно связывающими ее землей.

Применительно к ст. 130 ГК РФ, раскрывает свою мысль суд, указание на «прочность связи с землей» означает трудность перемещения объекта вследствие его большой массы, обусловленной применением при его создании долговечных, прочных и вследствие этого, как правило, тяжелых материалов (камень, кирпич, железобетон, бревно, деревянный брус, монолитный металлический брус большого сечения, металлические балки с большой толщиной стенок), а не вследствие хрупкости объекта, обусловленной применением при его создании материалов, не обладающих необходимой долговечностью и прочностью. Невозможность перемещения имитирующих здания ледяных или песчаных скульптур без несоразмерного ущерба их назначению очевидна.

Таким образом, следующим квалифицирующим признаком недвижимой вещи, из данного умозрения, следует видеть в неспособности вещи к перемещению, которая должна быть обусловлена именно «основательностью», «фундаментальностью» постройки в целом, а не тем, что некапитальная конструкция, соединенная с какой-либо подложкой (фундаментом), при отделении развалится вследствие своей непрочности.

Безотносительно законности рассмотренного выше судебного акта, приведенное в нем суждение суда представляется смелым и заслуживающим особого внимания.

Также следует рассмотреть, как раскрывается понятие недвижимой вещи Высоким судом.

Так в одном из дел [3], суд разъяснил, что в материалах дела отсутствуют доказательства создания спорной асфальтовой площадки изначально как недвижимого имущества с получением всей необходимой разрешительной документации, и с соблюдением градостроительных норм и правил и введения ее в эксплуатацию как объекта недвижимости, чем обусловлен вывод, что спорный объект по своим характеристикам не обладает самостоятельными полезными свойствами и фактически не относится к недвижимому имуществу.

Как указал суд, укладка на части земельного участка определенного покрытия (из бетона, асфальта, щебня) или его благоустройство не создает нового объекта недвижимости, а представляет собой улучшение полезных свойств земельного участка, на котором данные работы выполнены. При этом 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 данном деле арбитражные суды исходили из того, что автомобильная стоянка не обладает признаками недвижимого имущества. При этом суды установили, что основным элементом спорного объекта является асфальтовая площадка. Однако, по своему существу асфальтовое покрытие земельного участка несет вспомогательную функцию по отношению к назначению самого участка, являясь элементом его благоустройства.

В другом деле [4], квалифицируя спорный объект, суды исходили из того, что из представленной истцом проектно-сметной документации производственной базы невозможно установить индивидуально-определенные признаки (границы, площадь) автостоянки, как объекта недвижимости, при этом в акте приема в эксплуатацию государственной приемочной комиссией законченного строительством объекта от 25.12.1992 года, сведений о таком объекте, как автостоянка - не содержится.

Судами при рассмотрении данного дела учтено, что площадка, покрытая асфальтом, рассматривалась при строительстве базы как элемент благоустройства земельного участка.

В другом деле [5], суды, считая, что указанная площадка, покрытая асфальтом и обустроенная тротуарным покрытием из бетонной брусчатки, не является недвижимым имуществом, является элементом благоустройства земельного участка, а регистрация права собственности ответчика на данный объект, как на недвижимый нарушает их права и законные интересы как правообладателей земельных участков. Предприниматели обратились в арбитражный суд с иском о признании права собственности общества на площадку отсутствующим.

Аналогично усмотрел суд [6], что само по себе устройство твердого покрытия земельного участка или его части не образует нового объекта недвижимости; покрытие (замощение) какой-либо площади земельного участка несет вспомогательную функцию по отношению к назначению земельного участка и является лишь элементом его благоустройства. Соответствующая правовая позиция изложена в Постановлениях ФАС Поволжского округа от 26.11.2010 г. по делу №А65-7515/2010, от 22.04.2011 г. по делу № А65-7615/2010.

При рассмотрении названных дел, суд отклонил довод о том, что на бетонированную площадку составлен технический паспорт и ей присвоен кадастровый номер, как и о том, что на нее зарегистрировано право собственности Общества, не может быть принят судом, так как данные обстоятельства, сами по себе, основанием для отнесения имущества к недвижимому - не являются.

Также, суд при рассмотрении еще одного дела [7], установил, что сооружение - площадка заправки автомобилей, в отношении которой общество обратилось с заявлением о государственной регистрации права собственности, не относится к недвижимому имуществу и представляет из себя заасфальтированный земельный участок.

Здесь следует привести и еще одно схожее суждение суда [8], который, по результатам оценки фактических обстоятельств спора. Суды пришли к выводу о том, что открытая стоянка, являясь асфальтовой площадкой, представляет собой элемент благоустройства территории, примыкающей к объекту недвижимости.

Судами при этом было отмечено, что наличие асфальтового покрытия на земельном участке не означает, что соответствующий участок может быть использован только в качестве стоянки автотранспортных средств.

Исходя из того, что указанная стоянка не обладает признаками недвижимости, суды сочли, что на нее не может распространяться правовой режим, действующий в отношении этого вида имущества.

В отличие от зданий, строений и сооружений твердое покрытие не имеет конструктивных элементов, которые могут быть разрушены при перемещении объекта. Данный вывод относится и к железобетонным плитам, из которых сооружен спорный объект. Материалы, из которых изготовлено покрытие (асфальт, щебень), при их переносе не теряют качества, необходимые для его дальнейшего использования.

Учитывая указанные критерии, спорный объект не может быть отнесен к недвижимому имуществу. Данный вывод соответствует судебной практике Федерального арбитражного суда Волго-Вятского округа (постановление от 09.06.2008 года по делу №А17-5883/2007, постановление от 04.06.2008 года по делу №А17-3350/2007), Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа (постановление от 02.03.2007 года по делу №А13-3729/2006-29, постановление от 14.01.2008 года по делу №А56-4910/2007), Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа (постановление от 10.10.2005 года по делу № А74-569/05)».

Обобщая изложенное, следует привести правовую позицию Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, содержащее указание на общеобязательное применение, изложенную при рассмотрении дела [9], по смыслу положений гражданского законодательства право собственности (право хозяйственного ведения и оперативного управления) может быть зарегистрировано в ЕГРП лишь в отношении тех вещей, которые, обладая признаками недвижимости, способны выступать в гражданском обороте в качестве отдельных объектов гражданских прав.

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.

Так как ограждение не имеет самостоятельного хозяйственного назначения, не является отдельным объектом гражданского оборота, выполняя лишь обслуживающую функцию по отношению к соответствующему земельному участку и находящимся на нем зданиям, выводы судов о необходимости государственной регистрации права собственности на него не могут быть признаны обоснованными.

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.

Подводя итог, определить дефиницию недвижимой вещи следует так, как сделал это суд при рассмотрении дела [10], в котором пояснил, что объект недвижимого имущества, тесно связанный с землей, должен соответствовать следующим критериям: обладание объектом полезными свойствами, которые могут быть использованы независимо от земельного участка, на котором он находится; обладание объектом полезными свойствами, которые могут быть использованы независимо от других находящихся на общем земельном участке зданий, сооружений, иных объектов недвижимого имущества в предпринимательской или иной экономической деятельности собственника такого имущественного комплекса; невозможность перемещения объекта без несоразмерного ущерба его назначению.

### *Литература*

1. Статья 130 первой части Гражданского кодекса Российской Федерации в ред. Федерального закона от 13.07.2015 г. №216-ФЗ.
2. Девятый Арбитражный Апелляционный Суд Постановление от 10 декабря 2013 г. по делу №А40-22756/13.
3. Определение ВАС РФ от 21 октября 2013 г. №ВАС-14137/13.
4. Определение ВАС РФ от 23 ноября 2012 г. №ВАС-15749/12.
5. Определение ВАС РФ от 21 ноября 2012 г. №ВАС-11337/12.
6. Постановление 11 ААС от 30 ноября 2011 г. по делу №А65-2671/2011.
7. Определение ВАС РФ от 19 февраля 2014 г. №ВАС-947/14.
8. Определение ВАС РФ от 17 августа 2010 г. №ВАС-10740/10.
9. Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации Постановление от 24 сентября 2013 г. №1160/13.
10. Определение ВАС РФ от 1 сентября 2008 г. №9626/08.