

Условия признания строений и сооружений объектами недвижимости

Недвижимое имущество представляет большую материальную ценность как для граждан, так и для юридических лиц, является одной из экономических основ предпринимательской деятельности, а сам институт недвижимого имущества имеет огромное значение для гражданского оборота. Статус имущества как объекта недвижимости порождает свои особенности в налоговых правоотношениях. Этим обусловлена необходимость всестороннего регулирования отношений, связанных с недвижимым имуществом. Так, на регулирование данных отношений нацелены земельная и градостроительная отрасли права. Однако основы правового регулирования режима недвижимого имущества заложены в гражданском законодательстве, имея своей целью обеспечение стабильности гражданского оборота и защиту его участников от возможных злоупотреблений. Эти цели достигаются в том числе и через институт обязательной государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Итак, любые вещные права на объекты недвижимости подлежат обязательной государственной регистрации и возникают только с момента её проведения. Порядок проведения государственной регистрации предусмотрен ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и многочисленными подзаконными нормативными актами, главные критерии отнесения имущества к недвижимости определены в ст.130 ГК РФ. И вроде бы с определением того, является ли имущество недвижимым или нет, все просто и понятно: оно должно быть прочно связано с землей и переместить его без несоразмерного ущерба назначению должно быть невозможно. Однако на практике нередко возникают проблемы: указанные критерии оказываются оценочными, а грань между движимым и недвижимым имуществом – расплывчатой. Как результат – нередки случаи отказов в регистрации права или требований муниципальных органов о признании записи о праве собственности на зарегистрированное имущество недействительной, возможны и другие неблагоприятные последствия: налоговая служба может потребовать зарегистрировать право собственности на вроде бы движимое имущество как на объект недвижимости или муниципалитет потребовать сноса возведенной постройки как самовольной. Отказ может последовать и при проведении кадастрового или технического учета недвижимого имущества. Когда же могут возникнуть такие ситуации и как их избежать? Попробуем ответить на эти вопросы.

Прежде всего необходимо разобраться, какое законодательство может применяться в данных ситуациях. Как уже говорилось, это ст.130 и 131 ГК РФ, где определяется, что же есть недвижимость, что к ней относится, какие критерии отнесения имущества к недвижимости и общие положения о государственной регистрации, ст.222 ГК РФ, в которой говорится, что лицо не может приобрести право собственности на постройку, если она не возведена в порядке, предусмотренном законом. Из этих статей мы можем вычлени наиболее важные для нас критерии: прочную связь с землей, невозможность перемещения без несоразмерного ущерба назначению, создание объекта на земле, специально отведенной для этого в предусмотренном законом или иными правовыми актами порядке, с получением всех необходимых на то разрешений без существенных нарушений градостроительных и строительных норм и правил. Среди норм, содержащихся в Градостроительном кодексе РФ для нас имеет значение только п.10 ст.1: в данной статье дается определение объекта капитального строительства и что им не является. Так, не являются капитальными временные постройки, киоски, навесы и другие подобные сооружения. Как мы увидим дальше, капитальность строения является одним из важнейших критериев отнесения его к недвижимости.

Более подробных норм, разграничивающих движимое и недвижимое имущество, чем ст.130 и ст.222 ГК РФ, российское законодательство не содержит, поэтому при рассмотрении этого вопроса необходимо обратить наше внимание к судебной практике. Именно в судах окончательно решается вопрос о причислении имущества к разряду недвижимого при решении возникающих в связи с этим споров. За последние годы было вынесено множество решений по этому вопросу, и у нас есть все основания полагать, что судебная практика наиболее полно

отражает сложившуюся в этой сфере ситуацию. Итак, какие выводы мы можем сделать из судебной практики?

Одним из наиболее ярких примеров оценки судом недвижимого характера имущества является Постановление ФАС Уральского округа от 15.01.2008г. №Ф09-4441/07-С6. Согласно материалам данного дела индивидуальный предприниматель получил в долгосрочную аренду земельный участок для размещения автомобильной автостоянки. На территории данного земельного участка предпринимателем было возведено здание поста охраны. Полагая, что указанный объект является самовольной постройкой, Министерство по управлению государственным имуществом субъекта обратилось в арбитражный суд с иском о сносе самовольной постройки на основании п. 2 ст. 222 ГК РФ. После рассмотрения дела несколькими инстанциями иск Министерства был удовлетворен, и предприниматель подал кассационную жалобу в ФАС Уральского округа, который оставил решение предыдущего суда без изменения, отказав в удовлетворении жалобы предпринимателя. Чем же мотивировал свое постановление данный арбитражный суд?

Вот мотивировка данного постановления:

Согласно ст. 51 Градостроительного кодекса РФ строительство любого объекта должно вестись при наличии разрешения собственника земельного участка и с соблюдением градостроительных и строительных норм и правил. Выдача разрешений на строительство объектов недвижимости относится к полномочиям органов местного самоуправления (ст. 8 названного Кодекса). В силу п. 1 ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество, созданное без получения на это необходимых разрешений, является самовольной постройкой. При этом по смыслу указанной нормы права самовольной постройкой могут быть признаны только объекты недвижимого имущества. В соответствии со ст. 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. Техническими критериями отнесения имущества к недвижимому являются монтаж имущества на специально возведенном для него фундаменте, подведение к нему стационарных коммуникаций, принадлежность строения к капитальным, характер работ по привязке фундамента к местности. В результате анализа предоставленных доказательств суд пришел к выводу, что пост охраны полностью соответствует всем указанным в ст.130 ГК РФ критериям недвижимости. Установив, что разрешение на строительство спорного объекта ответчиком в соответствии со ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации не оформлялось, суды обоснованно признали пост охраны самовольной постройкой. Согласно п. 2 ст. 222 Гражданского кодекса Российской Федерации лицо, осуществившее самовольную постройку, не приобретает на нее право собственности. Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет.

Прежде чем сделать выводы из данного постановления, хотелось бы отметить еще несколько постановлений:

Согласно Постановлению ФАС Северо-Кавказского округа от 18.03.2008г. №Ф08-1203/08 Комитет по управлению государственным имуществом обратился в арбитражный суд с иском о признании недействительным зарегистрированного права собственности на торговый киоск путем аннулирования соответствующей записи регистрации в ЕГРП. мотивировано требование было тем, что право собственности на киоск не подлежало государственной регистрации в связи с отсутствием признаков капитального строения и является недвижимым имуществом. Решением суда иск был удовлетворен, постановлением апелляционной инстанции решение суда было оставлено без изменений. Судебные акты были мотивированы тем, что у предпринимателя возникло право собственности на павильон только как на движимое

имущество, поскольку материалами дела не подтвержден факт возведения в установленном законом порядке спорного объекта как недвижимого имущества, как следует из материалов дела, регистрация права на данное строение как на объект недвижимости была произведена на основании договора купли-продажи недвижимого имущества. Данное строение находилось на земельном участке, находящемся в бессрочном пользовании ООО «Центральный рынок» на основании государственного акта.

Суд кассационной инстанции в данном деле установил следующее: в силу ст.130 ГК РФ основным критерием отнесения вещи к недвижимости является её прочная связь с землей, при которой перемещение данной вещи без несоразмерного ущерба её назначению невозможно. В пункте 10 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, определяющей основные понятия, используемые в названном Кодексе, объект капитального строительства обозначен как здание, строение, сооружение, объекты незавершенного строительства, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек. В подпункте 2 пункта 17 статьи 51 Кодекса указано, что выдачи разрешения на строительство не требуется в случае строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других). В случае возведения объекта недвижимости обязательно получение разрешения органа местного самоуправления на строительство и последующий ввод объекта в эксплуатацию (статьи 51 и 55 Кодекса). Указанный порядок возведения объектов недвижимости применялся и до введения в действие Градостроительного кодекса.

Согласно данным технического паспорта, принадлежащего обществу, торговые киоски состояли из металлического каркаса, имеют бетонное основание (т. 1, л. д. 57 - 71). Отвод земельного участка под строительство объектов недвижимости (капитальных строений) не производился, разрешения на строительство объектов недвижимости не выдавались, киоски не принимались в эксплуатацию как объекты недвижимости. Таким образом, в материалы дела не были представлены доказательства, свидетельствующие о создании капитального сооружения (недвижимости) в установленном законом порядке, из чего суды сделали вывод, что установка киоска на капитальном фундаменте не влечет отнесения самого киоска к объектам недвижимости; возведение монолитного фундамента не может рассматриваться как доказательство строительства капитального здания, поскольку такого рода фундамент используется и для возведения временных сооружений. Постановлением ФАС СКО решения судов предыдущих инстанций были оставлены без изменения.

Другим интересным постановлением является Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 17.05.2006г. №А11-6035/2005-К2-27/225. Данным постановлением «модуль металлический» не был признан недвижимостью на том основании, что данный модуль предназначен для хранения сыпучих материалов, используемых для изготовления асфальтобетона, состоит из разборных сооружений и оборудования, установлен на облегченном бетонном фундаменте и не имеет системы отопления и иных коммуникаций. По утверждению предприятия, данное разборное сооружение предназначалось для неоднократного монтажа. В этом случае оспаривался не отказ в регистрации объекта в качестве недвижимого, а решение Инспекции ФНС о начислении налога и пеней за несвоевременную уплату на основании признания вышеупомянутого строения недвижимостью сотрудниками Инспекции, однако необходимо отметить **технические критерии**, на основании которых суд удовлетворил заявление о признании решения Инспекции недействительным: **это легкий фундамент, отсутствие стационарных коммуникаций, разборный характер сооружения**. Похожая мотивировка у отказа в признании строения объектом недвижимости в Постановлении ФАС Волго-Вятского округа от 19.12.2006г. №А43-1798/2006-12-24: объектом являлся арочный склад со стенами в виде металлического профиля на железобетонном ленточном фундаменте и асфальтированной площадкой для складирования, не имеющее стационарных коммуникаций, что и послужило основанием для отказа.

Постановление ФАС Дальневосточного округа от 05 декабря 2006г. №Ф03-А51/06-1/4367: в соответствии с материалами дела арбитражный апелляционный суд установил, что склад-магазин изначально проектировался как временное сооружение из легких конструкций, фактически также было возведено некапитальное строение, вследствие чего это сооружение не было признано недвижимостью. Это обосновывалось в том числе и тем, что в материалах дела имелось экспертное заключение, в соответствии с которым спорное строение представляло собой **здание каркасного типа, построенное из легких металлических конструкций, с фундаментом из отдельно стоящих монолитных бетонных плит глубиной заложения до 1,0 метра, выполненном на щебеночной подготовке с наружными стенами из панелей «сэндвич».** По технологии производства работ конструкцию здания можно разбирать без нарушения его целостности и функционального назначения, что предусмотрено самой конструктивной схемой. Соответственно, объект может быть отнесен к мобильным зданиям-сооружениям и не может быть отнесен к объектам недвижимости.

Постановление ФАС Московского округа от 13 февраля 2008г. №КГ-А41/159-08: в признании сооружений объектами недвижимости было отказано и, следовательно, обязанности регистрационных органов зарегистрировать данное право, было отказано на том основании, что созданные объекты представляют собой легковозводимые конструкции, легкие сборно-разборные сооружения, что свидетельствует об отсутствии прочной связи объектов с землей и возможности их перемещения без существенного ущерба их назначению, в связи с чем данные объекты не являются капитальными и не могут быть отнесены к объектам недвижимости. Особенностью данного дела является проведение технического учета и инвентаризации в отношении данных объектов и, соответственно наличие технического паспорта на созданные объекты. Отсюда можно сделать вывод, что проведение технического учета и инвентаризации вещей как объектов недвижимости не является основанием для регистрации данного имущества как недвижимости.

Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 28.12.2006г. №А43-19271/2005-12-644: по иску о признании права собственности на самовольную постройку в признании объекта недвижимостью было отказано на том основании, что: спорные объекты фактически были возведены из легких металлических конструкций, и не могут быть признаны недвижимостью. При этом было указано, что ссылка на наличие углубленного фундамента не имеет в данном случае определяющего значения, так как доказательств необходимости сооружения такого фундамента для возведения каркасных строений нет. Другим положением данного постановления, которое следует рассмотреть в рамках нашей темы, является указание на то, что вопрос об отнесении имущества к недвижимости должен разрешаться с учетом всех имеющихся в деле документов.

Из вышеперечисленной судебной практики можно выделить следующие технические критерии отнесения строений и сооружений к недвижимости, нашедшие свое отражение в Постановлениях арбитражных судов: капитальный характер строения, монтаж имущества на специально возведенном для него фундаменте, характер работ по привязке фундамента к местности, подведение к нему стационарных коммуникаций. Наличие одного из этих признаков не является бесспорным основанием для признания вещи недвижимой (как можно видеть из уже упомянутого Постановления ФАС СКО от 18.03.2008г.), также наличие данного признака должно быть объективно обусловлено. Определяющим признаком не является и проведение технического учета и инвентаризации строения. Оценка того, является ли объект недвижимым или нет производится судами на основании всех представленных документов и исходя из совокупности всех признаков. Основными доказательствами по таким спорам о соответствии объекта критериям недвижимости являются технические паспорта, технические отчеты, заключения экспертизы. На заключения экспертизы следует обратить особое внимание: она производится экспертами в данной области, способными наиболее точно оценить технические параметры постройки и то, является она недвижимой или нет, и может оказать определяющее влияние на решение суда, являясь наиболее действенным способом защиты своих интересов.

Другим важным фактором, отмеченным в Постановлении ФАС УО от 15.01.2008г., является наличие разрешения на строительство капитального объекта и соблюдение строительных и градостроительных норм и правил. Часты ситуации, когда с технической точки зрения построенный объект обладает всеми признаками недвижимости, однако суд все равно отказывает в регистрации права на такое строение либо аннулирует запись регистрации о праве собственности именно на основании отсутствия разрешения на строительства либо факта предоставления земельного участка для возведения временных сооружений (что обычно бывает при аренде земельных участков). Таким образом, под прочной связью с землей понимается не только физическая связь, но и юридическая. Недвижимым может быть только то сооружение, которое и построено как недвижимое, т.е. с наличием всех требуемых Градостроительным кодексом документов, с соблюдением строительных, градостроительных норм, на земельном участке, отведенном для строительства капитальных строений, с приемкой объекта в эксплуатацию. Для подтверждения этой позиции приведем несколько примеров из судебной практики:

Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 21 марта 2008г. №13АП-1972/2007: государственная регистрация права собственности на объект «инструментально-раздаточная мастерская» была признана неправомерной на том основании, что данный объект числился среди временных сооружений и был принят в эксплуатацию как временное сооружение. При этом было прямо отмечено, что «для отнесения объекта к недвижимому имуществу помимо прочной связи с землей необходимо, чтобы данный объект был создан в установленном законом порядке как недвижимость с получением всей необходимой разрешительной документации и с соблюдением градостроительных норм и правил».

Постановление ФАС Северо-Западного округа от 26 марта 2009г. №А05-4509/2008: также была признана недействительной регистрация права собственности на павильон. Предпринимателю был предоставлен земельный участок в аренду для установки торгового павильона в результате торгов. После установки павильона предпринимателем было зарегистрировано право собственности на данный павильон. Муниципальное образование обратилось в арбитражный суд с иском о сносе самовольной постройки, впоследствии уточненном на признание зарегистрированного права собственности на постройку недействительным. Решением суда первой инстанции иск был удовлетворен, суд апелляционной инстанции оставил решение без изменения на том основании, что постройка возведена без разрешения на строительство капитального здания на земельном участке, не отведенном для целей строительства объекта недвижимости, и, следовательно, право собственности на неё является недействительным. Суд кассационной инстанции данный вывод поддержал и отметил, что «возведенный объект, исходя из правовых оснований его создания, является временным сооружением и, следовательно, по своим правовым характеристикам не является объектом недвижимости».

Необходимо отметить Постановление ФАС Московского округа, которым было оставлено в силе решение о признании недействительной государственной регистрации 40 зданий-павильонов. Суд первой инстанции исходил из того, что земельный участок, на котором располагались все павильоны, был предоставлен в краткосрочную аренду для эксплуатации мелкооптовой ярмарки, на данном земельном участке и были расположены торговые павильоны с характеристиками временных строений. Поскольку доказательств принятия уполномоченным органом решения о предоставлении ответчику земельного участка для возведения на нем капитальных строений, оснований для государственной регистрации права собственности на павильоны не имелось. Ссылка ответчика на относимость объектов к недвижимости на основании данных экспертно-технической экспертизы судом не была принята, поскольку у проводившей её организации не имелось полномочий на проведение судебно-технических экспертиз. В данном постановлении было указано, что понятие «недвижимости» является правовой категорией, а потому признание объекта недвижимым, как объекта гражданских прав, устанавливается не только фактом его создания в установленном законами и иными правовыми актами порядке с получением всей необходимой документации и

с соблюдением градостроительных норм и правил, но и другими юридическими фактами, такими как наличие воли собственника земельного участка или уполномоченного органа на создание недвижимого имущества, наличие права пользования земельным участком для создания данной недвижимости. Данные павильоны не являлись недвижимостью и по тем основаниям, что представляли собой легковозводимые конструкции, легкие сборно-разборные сооружения, не имели фундамента, что свидетельствовало об отсутствии прочной связи с землей и возможности их перемещения без ущерба их назначению. Таким образом, в данном случае отсутствовала как прочная физическая, так и юридическая связь строений с земельным участком.

Из всего вышеперечисленного можно сделать вывод, что юридическая связь построенного объекта с земельным участком является необходимым, даже определяющим, фактором отнесения сооружений к недвижимости. При отсутствии юридической связи строения с земельным участком данное строение, если является некапитальным и, как следствие, временным, государственной регистрации не подлежит и должен быть снесен после окончания срока аренды. Если же по своим техническим параметрам строение капитальное, то оно, как правило, сносится на основании ч.1 ст.222 ГК РФ. Немаловажным критерием является и физическая связь с землей: даже если получены разрешения на возведение капитального строения и земельный участок имеет соответствующее назначение, сарай или прочее подобное сооружение никто недвижимостью признавать конечно же не будет.

Для признания строения недвижимым являются необходимыми следующие условия: предназначение земельного участка для строительства капитального строения, наличие разрешения на строительство капитального объекта, соблюдение градостроительных норм и правил, наличие права пользования данным земельным участком для создания данной недвижимости, воля собственника земельного участка или уполномоченного государственного органа на постройку капитального строения, приемка строения в эксплуатацию как объекта недвижимости. Отсутствие каких-либо из перечисленных юридических актов может осложнить регистрацию права собственности на объект или даже сделать её невозможной. В особенности последнее касается предназначения земельного участка для капитального строительства – одного из самых частых оснований для отказов в регистрации права собственности. Каждый земельный участок предоставляется для определенных целей, и объект недвижимости может быть построен только на предназначенном для капитального строительства участке. На этот момент суды в первую очередь обращают внимание, и игнорирование его при постройке здания, скорее всего, обернется сносом здания и соответствующими финансовыми потерями для владельца. Наличие же прочной физической связи с землей оценивается судами по таким параметрам, как возведение строения на специально подготовленном фундаменте, подготовка местности к созданию фундамента, наличие стационарных сооружений и отнесение объекта к капитальным строениям. Наличие только одного из этих параметров не дает права говорить о наличии объекта недвижимости перед нами, так же как и или отсутствие одного из этих параметров не может служить основанием для однозначного отказа суда в регистрации права собственности на него.

Судами оценивается вся совокупность доказательств, предоставленных при рассмотрении дела. Большое значение при этом может иметь квалификация юриста, представляющего организацию в суде. Однако стоит отметить, что отказы в регистрации права собственности именно по техническому критерию крайне редки. Непризнание объекта недвижимостью не означает утраты права собственности на него, организация продолжит владеть им как движимым имуществом. Необходимо отметить, что регистрация права собственности на объект не гарантирует, что в дальнейшем данное право не будет обжаловано в суде и признано недействительным. Как видно из судебной практики, такое случается весьма часто. В отдельных случаях приходится доказывать не обоснованность признания объекта недвижимым, а совсем наоборот, то, что имущество является движимым. Подобные вопросы обычно разрешаются судом по иску налогового органа о взыскании доначисленных налогов и пени в связи с признанием объекта сотрудниками налоговой службы недвижимым.