

Л.Б. Ситдикова

Здания, сооружения и объекты незавершенного строительства как правовые категории в гражданском праве

В данной статье рассматриваются понятия и правовая природа дефиниций «здание», «сооружение» и «незавершенное строительство» как специфической разновидности объектов недвижимого имущества. Поднимается проблема отсутствия их легального определения в различных отраслях права: гражданского, градостроительного, земельного, что порождает на практике огромное количество споров.

Ключевые слова: здания; сооружения; строения; незавершенное строительство; объект недвижимости.

Можно назвать традиционным, что при описании объектов, появление которых происходит в результате строительной деятельности, гражданское законодательство применяет такие понятия, как «постройка» или «строение». Помимо простых названий, законодатель допускает и усложненные словосочетания, такие как «здание и сооружение» в статьях 239, 263, 316, 334, 340 и др. ГК РФ или «строение и сооружение» в Федеральном законе РФ о садоводческих... некоммерческих объединениях граждан [14] и самое сложное — «здание, строение и сооружение» в Градостроительном кодексе РФ [12]. Однако чаще всего используется терминологический ряд, включающий в себя следующее сочетание, — «здание, сооружение или иное недвижимое имущество».

Помимо вышеперечисленных понятий, в гражданском законодательстве и научной литературе относительно недвижимости применяется и такое понятие, как «объект незавершенного строительства». В юридической литературе до сих пор существует доктринальная точка зрения о невозможности отнесения объекта незавершенного строительства к недвижимости [2: с. 3]. В связи с этим особое значение приобретает вопрос о гражданско-правовом регулировании оборота объектов незавершенного строительства.

Совокупность судебной практики по спорам, возникающим вокруг объектов незавершенного строительства, а также теоретических исследований данного вопроса, свидетельствует, что «объект незавершенного строительства» является более узким понятием и поглощается понятием «вновь создаваемое недвижимое имущество», и оба эти понятия можно описать как здание или сооружение с одной только разницей, что они являются недостроенным объектом [6: с. 31].

Таким образом, при всем многообразии недвижимого имущества, необходимо выбрать такие понятия как «здания» и «сооружения» в качестве объекта нашего исследования, так как все остальные являются производными от них.

Следует отметить, что, несмотря на широкое применение понятий «здание» и «сооружение», законодатель не посчитал необходимым дать им определения, и только из толкования соответствующих статей можно установить их принадлежность к недвижимым объектам. Определение места зданий и сооружений в составе недвижимости дает нам основания говорить о наличии у них общих свойств.

Отличительным признаком недвижимости современное гражданское законодательство определяет прочную связь имущества с землей, которая не позволяет переместить это имущество без несоразмерного ущерба их назначению. Следует отметить, что связь той или иной вещи с землей оценивается степенью прочности и может быть различной. В ст. 130 ГК РФ законодатель определил связь недвижимых вещей с землей как прочную. В то же время, как отмечает С.Ю. Стародумова, «...сложно определить степень самой прочности, ее критерии нигде не описано» [10: с. 14].

Судебная практика, не имея каких-либо источников определения понятия «прочности», применяет расширенное толкование понятия объекта недвижимости. Так, например, ФАС Уральского округа, рассматривая одно из дел, в своем постановлении указал, что прочная связь с землей не является единственным критерием отнесения того или иного имущества к объекту недвижимости. По мнению ФАС Уральского округа необходимо дополнительно устанавливать назначение этого имущества, а также установить обстоятельства его появления (создания) [19]. Такая же позиция отражена и в постановлении ФАС Северо-Кавказского округа, где указано, что понятие «недвижимость» является правовой категорией, поэтому признание объекта недвижимым в качестве объекта гражданских прав невозможно на том лишь основании, что оно прочно связано с землей и на него оформлен технический паспорт [20].

По мнению В.В. Чубарова, позицию суда, дающего толкование положений законодательства, а не формулирующего правоположения, следует признать неправильной [11: с. 25]. Внесение судом дополнительных критериев к уже существующим в законодательстве не только усложняет понимание действующего нормативного материала, но и создает определенную путаницу для участников гражданского оборота. По нашему мнению, законодательно

закрепленный критерий «прочная связь с землей» является скорее техническим, чем юридическим, и для его применения необходимо привлечение специалистов с целью получения обоснованного заключения.

Исследователи иронически подходят и к критерию «несоразмерности ущерба», который применяется в ст. 130 ГК РФ [9: с. 42]. Современные технические средства позволяют переместить практически любое сооружение или здание без какого-либо ущерба. Например, недавно закончившийся ремонт Большого театра показал, что подъем такого довольно большого здания и отрыв от фундамента для его замены на новый, не причинил никакого ущерба зданию. Сам перенос зданий на новое место практикуется уже больше столетия.

Однако такие масштабные работы по перемещению зданий или отрыву их от фундамента являются уникальными событиями, и данные мероприятия не могут быть юридически закреплены в кодифицированных актах. Поэтому необходимо говорить, что описание в ГК РФ критерия определения недвижимого имущества через несоразмерность ущерба, скорее всего, юридический прием описания прочности связи объекта недвижимости с землей. Данные критерии следует рассматривать во взаимообусловленной связке «перемещение – ущерб – назначение». По нашему мнению, именно взаимозависимость и органическое единство двух критериев — «прочная связь с землей» и «невозможность перемещения без причинения несоразмерного ущерба ее назначению» — позволяет отграничивать объекты недвижимости от всех иных вещей.

Таким образом, здания и сооружения — это специфическая разновидность недвижимости. Они создаются в результате строительной деятельности людей, что предполагает их завершенность и готовность к использованию по назначению. К зданиям и сооружениям не относятся временные строения (киоски, павильоны, ларьки и т. д.) у которых нет фундамента и имеются облегченные сборно-разборные характеристики. Конструкции зданий и сооружений рассчитываются инженерами на довольно длительный период эксплуатации, и по истечении определенного времени некоторые из них могут стать памятниками истории, культуры и т. д. и соответственно приобрести значительную культурно-историческую ценность.

В юридической литературе исследователи не оставляют попыток выработать юридически значимое определение понятий «здание», «сооружение» через описание их различий [8: с. 2]. В первую очередь все обращаются к толковому словарю Ожегова, из анализа приведенных в нем определений, можно констатировать, что понятие «сооружение» выступает в качестве родового по отношению к понятию «здание» [7: с. 227]. Соответственно под «сооружением» могут выступать постройки различного вида и назначения и имеющие значительные размеры. Таким образом, говоря об отличительных признаках зданий и сооружений, можно утверждать, что их применимость возможна только в повседневном использовании и она не будет иметь юридической силы. Данный вывод подтверждает и отсутствие дифференциации в регулировании правоотношений, возникающих в связи

с этими объектами. Следует обратить внимание, что юридически значимыми являются критерии отделения «зданий» от «построек», которые не относятся к объектам недвижимости, а также от иных объектов недвижимости, на которые не распространяются специальные правила, предусмотренные § 4 главы 34 ГК РФ. Тем не менее необходимо рассмотреть отличия зданий от сооружений, используемых в практической деятельности. Принято считать, что к зданиям относятся капитальные строения, которые предназначены для проживания и служебной или иной деятельности людей, т. е. характеризующим свойством здесь является длительность нахождения в здании людей. Сооружения имеют в основном сугубо техническое назначение, и человек может там находиться непродолжительное время или находиться временно (эпизодически) для поддержания его технического назначения или проверки. В научно-технической литературе сооружениями называют строительные объекты, не относящиеся к зданиям [5: с. 25]. Соответственно органы кадастрового и технического учета ведут учет в разделе «Сооружения» Единого государственного реестра прав объектов транспортной инфраструктуры (таких как мосты, путепроводы, тоннели), гидротехнических сооружений (плотины, водохранилища, каналы), спортивных объектов типа стадионов, арен, бассейнов и т. д. [13]. Таким образом, сооружения имеют сугубо технологическое назначение, и люди в них находятся временно, и, как правило, в ограниченном количестве.

В юридической литературе для классификации зданий широко используется такой классифицирующий признак, как их функциональное назначение, цель использования. При всем разнообразии функционального назначения зданий (жилые здания, административные и бытовые, производственные, общественные, складские, сельскохозяйственные и т. д.) законодательно выделены два вида — жилые и нежилые здания. Жилые здания предназначены для постоянного проживания в них человека, нежилые — для пребывания в них человека с иными целями, не связанными с проживанием, в зависимости от функционального назначения. Здание может признаваться жилым в целом или в его части, если оно имеет функциональное назначение для постоянного нахождения в нем людей с целью проживания. Кроме возможности проживания в нем людей, здание должно соответствовать требованиям санитарно-технических норм и правил. Если здание используется не для постоянного, а временного нахождения в нем людей, не имеющих целью проживание, например, в лечебных, культурных, производственных, административных и т. п. целях, то такое здание признается нежилым.

Разделение зданий на жилые и нежилые имеет большое значение, и это связано с возможностью изменения статуса зданий с жилых на нежилые и наоборот. Однако такое изменение возможно только в строго установленном законом порядке. Кроме того, на жилые здания гражданское законодательство возлагает определенные ограничения, например, запрещено в жилых зданиях размещать промышленное производство.

Закон о госрегистрации предполагает проведение регистрационных действий с объектами недвижимости, в котором основное и служебное строение выступают в качестве единого объекта учета, или регистрацию только основного здания. Поэтому в отношении зданий может быть применен такой признак, как делимость. Однако не все здания могут иметь этот признак, поэтому различают здания технически делимые и неделимые.

Сущность юридической делимости заключается в том, что вещь сохраняет свою целостность, однако ее части становятся самостоятельными вещами, несущими в себе то же назначение, что и вещь в целом. Представляется очевидным, что здание — это не просто совокупность помещений, это «системный организм», в состав которого входят коммуникации, так называемые общие помещения (лестницы, крыша, подвал и т. д.). При «исчезновении» здания путем юридического выделения из него самостоятельных нежилых помещений, судьба указанного имущества остается вне правового поля. Одной из возможных моделей решения этого вопроса может стать модель общей собственности на общее имущество собственников конкретных нежилых помещений. Однако для этого потребуются внесение соответствующих изменений в действующее законодательство и кардинальное изменение арбитражной практики.

Таким образом, делимость как свойство вещи оказывает существенное влияние на правовой режим здания. По замечанию Е.В. Васьковского, способность вещи «дробиться» влияет на «объем власти, предоставленной над вещами частными лицами» [3]. Делимость здания имеет значение при отчуждении части здания и т. п. Юридическое значение возможности деления здания на отдельные помещения особенно важно при выделении доли из общей собственности, а также аренде помещения и т. п.

Остановимся еще на одной проблеме, которая возникает в правоприменительной практике. Исходя из п. 2 Информационного письма [15], в отношении договоров аренды нежилых помещений должны применяться правила п. 2 ст. 651 ГК РФ. Из данной формулировки следует лишь то, что высшая судебная инстанция рекомендует судам применять по аналогии только указанную норму. Однако арбитражные суды нередко толкуют содержание данного информационного письма весьма широко, применяя к договорам аренды нежилых помещений по аналогии все нормы, содержащиеся в § 4 гл. 34 ГК РФ об аренде зданий и сооружений. Такое расширительное толкование, по нашему мнению, представляется неверным. ГК РФ отделяет аренду зданий и иных сооружений от аренды иного недвижимого имущества, в том числе нежилых помещений. Нормы § 4 гл. 34 ГК РФ рассчитаны на применение в отношении исключительно договора аренды здания или иного сооружения как особого объекта недвижимого имущества, имеющего непосредственную связь с земельным участком.

Важно заметить, что предметом аренды зданий и сооружений может выступать всегда здание или сооружение в целом, а не какие-либо помещения,

входящие в их состав. В качестве таких объектов, которые входят в состав здания или сооружения, могут выступать как помещения, которые относятся к жилым (например, апартаменты в офисном здании), так и нежилым (подвальное помещение, комната под офис в административном здании). В ГК РФ и иных правовых актах понятие «нежилое помещение» утратило былое значение в качестве понятия «строение» и употребляется обычно как понятие, характеризующее часть целого. Как указывает А.Д. Александров, особые свойства зданий (сооружений) как объекта аренды соответственно влекут за собой и установление жестких законодательных требований к самому договору [1: с. 63].

Следует всегда иметь в виду, что здания (сооружения) могут рассматриваться в качестве объекта арендных отношений только после завершения их строительства, технической инвентаризации, ввода в эксплуатацию и государственной регистрации. Это связано с тем, что договор аренды здания (сооружения) как правовой документ должен обязательно содержать описание функционального назначения арендуемого объекта, и арендатор должен строго выполнять требования по сохранению профиля и использованию здания только по функциональному назначению. Объект же незавершенного строительства хотя и является объектом недвижимости согласно ст. 130 ГК РФ, однако, по нашему мнению, не может полноценно вступать в имущественный оборот по той причине, что он представляет собой вещь, еще находящуюся в процессе создания. Поэтому аренда такой вещи невозможна, поскольку невозможно пользование несозданной вещью. Однако анализ судебной практики показывает, что суды подходят к этому вопросу неоднозначно. Так, например, ФАС Уральского округа в своем постановлении указал, что сдача в аренду объекта, строительство которого еще не завершено, противоречит смыслу арендных отношений. Данный вывод суд аргументирует тем, что только по завершению строительства можно будет определить окончательно его характеристики и функциональное назначение [16]. Другие же суды считают возможным сдачу в аренду объектов незавершенного строительства, при этом свои доводы аргументируют выводами, сделанными из смысла содержания ст. 650 ГК РФ, которая не предусматривает ограничения в отношении объекта незавершенного строительства, а также положения ст. 130 ГК РФ о том, что объект незавершенного строительства является недвижимым имуществом [17–18].

Рассматривая в качестве объектов аренды здания и иные сооружения, следует учитывать, что здание всегда расположено на определенном земельном участке, и поэтому аренда здания предполагает передачу в аренду и того участка земли, на котором это здание расположено. ГК РФ однозначно трактует право арендатора зданий или сооружений на аренду земельного участка, на котором они расположены, независимо от права арендодателя здания на этот участок или неустановления в договорных отношениях права арендатора в отношении земельного участка.

Поэтому в качестве одной из особенностей аренды зданий и сооружений следует указать обязанность арендодателя передать не только объект недвижимости, выступающий предметом договора аренды, но и права на земельный участок, на котором он расположен и который является необходимым условием использования этого здания. Эта обязанность вытекает из требований гражданского оборота, поскольку без земельного участка, на котором расположен объект аренды, невозможно осуществлять реализацию прав пользования. Однако арендатор приобретает право только на тот участок, на котором расположен объект аренды, а не на весь земельный участок, который находится во владении арендодателя.

Относительно арендных отношений, возникающих во взаимосвязи здания (сооружения) и земельного участка под ним, в работе А.В. Ерш приводится утверждение, что договор аренды зданий и сооружений в качестве правоустанавливающего документа одновременно порождает арендные отношения по поводу не только здания (сооружения), но и по поводу использования части земельного участка [4: с. 99]. Данное утверждение подкрепляется выводами из текста ст. 652 ГК РФ, где оговаривается возникновение арендных отношений, помимо здания (сооружения), и на конкретную часть земельного участка, на которой расположено арендуемое здание. Это позволяет говорить, что отношения по поводу этой части земельного участка также носят арендный характер.

Литература

1. *Александров А.Д.* Новый Земельный кодекс Российской Федерации об аренде, купле-продаже и мене земельных участков // *Юридический мир*. 2002. № 1. С. 61–65.
2. *Валеев Р.А.* Правовой режим объекта незавершенного строительства: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Уфа, 2007. 26 с.
3. *Васьковский Е.В.* Учебник гражданского права / науч. ред. В.С. Ем. М.: Статут, 2003. 382 с.
4. *Ерш А.В.* Здания и сооружения как предмет договора аренды // *Вестник ВАС РФ*. 2000. № 8. С. 96–101.
5. *Липски С.А.* Комплексные кадастровые работы как необходимый шаг по упорядочению отношений в сфере недвижимости // *Правовые вопросы недвижимости*. 2015. № 1. С. 25–28.
6. *Незнамова А.А.* Особенности договора купли-продажи объекта незавершенного строительства // *Юридический мир*. 2014. № 11. С. 29–33.
7. *Ожегов С.И., Шведова Н.Ю.* Толковый словарь русского языка. 4-е изд., доп. М.: ИТИ Технологии, 1997. 944 с.
8. *Пискунова Е.А.* Особенности правового регулирования государственной регистрации договоров аренды нежилых помещений // *Правовые вопросы недвижимости*. 2012. № 2. С. 2–5.
9. *Стародумова С.Ю.* Понятие недвижимости в гражданском праве // *Юридический мир*. 2015. № 5. С. 42–45.
10. *Стародумова С.Ю.* Правовой режим недвижимых вещей // *Правовые вопросы недвижимости*. 2015. № 1. С. 14–17.

11. Чубаров В.В. Правовой режим нежилого помещения как самостоятельного объекта недвижимости // Право и экономика. 2011. № 3. С. 39–41.
12. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. 13.07.2015) // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 16.
13. Федеральный закон РФ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 № 122-ФЗ (ред. 13.07.2015) // Собрание законодательства РФ. 1997. № 30. Ст. 3594.
14. Федеральный закон Российской Федерации «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» от 15.04.1998 № 66-ФЗ (ред. 31.12.2014) // Собрание законодательства РФ. 1998. № 16. Ст. 1801.
15. Информационное письмо Президиума ВАС Российской Федерации от 01.06.2000 № 53 «О государственной регистрации договора аренды нежилых помещений» // СПС «КонсультантПлюс». URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_27636/
16. Постановление ФАС Уральского округа от 09.08.2005 № Ф09-2495/05-С3 // СПС «КонсультантПлюс. Судебная практика». URL: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=AUR;n=47028>
17. Постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 19.04.2006 № Ф04-1169/2006 (21628-А81-5).
18. Постановления ФАС Московского округа от 25.05.2000 по делу № КГ-А40/2021-00, от 20.02.2006 по делу № КГ-А40/442-06 // СПС «КонсультантПлюс. Судебная практика».
19. Постановление ФАС Уральского округа от 07.03.2007 № Ф09-1349/07-С6 // СПС «КонсультантПлюс. Судебная практика». URL: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?base=AUR&n=66450&req=doc>
20. Постановление ФАС Северо-Кавказского округа от 15.10.2012 № А63-9313/2011 // СПС «КонсультантПлюс. Судебная практика». URL: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=ASK;n=86314>

Literatura

1. Aleksandrov A.D. Novy'j Zemel'nyj kodeks Rossijskoj Federacii ob arende, kuple-prodazhe i mene zemel'ny'x uchastkov // Yuridicheskij mir. 2002. № 1. S. 61–65.
2. Valeev R.A. Pravovoj rezhim ob'ekta nezavershennogo stroitel'stva: avtoref. dis. ... kand. jurid. nauk. Ufa, 2007. 26 s.
3. Vas'kovskij E.V. Uchebnik grazhdanskogo prava / nauch. red. V.S. Em. M.: Statut, 2003. 382 s.
4. Ersh A.V. Zdaniya i sooruzheniya kak predmet dogovora arendy' // Vestnik VAS RF. 2000. № 8. S. 96–101.
5. Lipski S.A. Kompleksny'e kadastry'e raboty' kak neobxodimy'j shag po uporyadocheniyu otnoshenij v sfere nedvizhimosti // Pravovy'e voprosy' nedvizhimosti. 2015. № 1. S. 25–28.
6. Neznamova A.A. Osobennosti dogovora kupli-prodazhi ob'ekta nezavershennogo stroitel'stva // Yuridicheskij mir. 2014. № 11. S. 29–33.
7. Ozhegov S.I., Shvedova N.Yu. Tolkovy'j slovar' russkogo yazy'ka. 4-e izd., dop. M.: ITI Teknologii, 1997. 944 s.
8. Piskunova E.A. Osobennosti pravovogo regulirovaniya gosudarstvennoj registracii dogovorov arendy' nezhil'y'x pomeshhenij // Pravovy'e voprosy' nedvizhimosti. 2012. № 2. S. 2–5.

9. Starodumova S.Yu. Ponyatie nedvizhimosti v grazhdanskom prave // Yuridicheskij mir. 2015. № 5. S. 42–45.
10. Starodumova S.Yu. Pravovoj rezhim nedvizhimy'x veshhej // Pravovy'e voprosy' nedvizhimosti. 2015. № 1. S. 14–17.
11. Chubarov V.V. Pravovoj rezhim nezhilogo pomeshheniya kak samostoyatel'nogo ob'ekta nedvizhimosti // Pravo i e'konomika. 2011. № 3. S. 39–41.
12. Gradostroitel'ny'j kodeks Rossijskoj Federacii ot 29.12.2004 № 190-FZ (red. 13.07.2015) // Sobranie zakonodatel'stva RF. 2005. № 1 (chast' 1). St. 16.
13. Federal'ny'j zakon RF «O gosudarstvennoj registracii prav na nedvizhimoe imushhestvo i sdelok s nim» ot 21.07.1997 № 122-FZ (red. 13.07.2015) // Sobranie zakonodatel'stva RF. 1997. № 30. St. 3594.
14. Federal'ny'j zakon Rossijskoj Federacii «O sadovodcheskix, ogorodnicheskix i dachny'x nekommercheskix ob'edineniyax grazhdan» ot 15.04.1998 № 66-FZ (red. 31.12.2014) // Sobranie zakonodatel'stva RF. 1998. № 16. St. 1801.
15. Informacionnoe pis'mo Prezidiuma VAS Rossijskoj Federacii ot 01.06.2000 № 53 «O gosudarstvennoj registracii dogovora arendy' nezhily'x pomeshhenij» // SPS «Konsul'tantPlyus». URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_27636/
16. Postanovlenie FAS Ural'skogo okruga ot 09.08.2005 № F09-2495/05-S3 // SPS «Konsul'tantPlyus. Sudebnaya praktika». URL: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=AUR;n=47028>
17. Postanovlenie FAS Zapadno-Sibirskogo okruga ot 19.04.2006 № F04-1169/2006 (21628-A81-5).
18. Postanovleniya FAS Moskovskogo okruga ot 25.05.2000 po delu № KG-A40/2021-00, ot 20.02.2006 po delu № KG-A40/442-06 // SPS «Konsul'tantPlyus. Sudebnaya praktika».
19. Postanovlenie FAS Ural'skogo okruga ot 07.03.2007 № F09-1349/07-S6 // SPS «Konsul'tantPlyus. Sudebnaya praktika». URL: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?base=AUR&n=66450&req=doc>
20. Postanovlenie FAS Severo-Kavkazskogo okruga ot 15.10.2012 № A63-9313/2011 // SPS «Konsul'tantPlyus. Sudebnaya praktika». URL: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=ASK;n=86314>

L.B. Sitdikova

Buildings, Structures and Objects of Construction in Progress as a Legal Category in Civil Law

This article discusses the concepts and legal nature of the definitions “building”, “structure” and “construction in progress” as a specific variety of real estate objects. The problem of modern legislation, as the author notes, is the lack of a legal definition in different branches of law such as civil, city planning and land. This causes a huge amount of disputes in practice.

Keywords: buildings; structures; construction in progress; real estate object.