

УДК 347.23

Рубан Мария Вячеславовна

аспирант кафедры гражданского права
юридического факультета им. А.А. Хмырова,
Кубанский государственный университет

О ВЛИЯНИИ СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ ВЕРХОВНОГО СУДА РФ НА ПОНЯТИЕ НЕДВИЖИМОСТИ

*On the influence of judicial practice of the supreme court of the russian
federation on the concept of real estate*

Аннотация: Как известно, в гражданском законодательстве не закреплено понятие недвижимости, хотя перечислены объекты и признаки отнесения данных объектов к недвижимости. Однако до сей поры отсутствуют достаточно четкие, законодательно установленные критерии отнесения того или иного объекта к недвижимому имуществу. Поэтому отдавая должное доктринальным положениям права недвижимости, автор статьи отмечает, что высокая мобильность понятия недвижимости обусловлена, в основном, за счет правовых позиций, содержащихся в постановлениях Пленума и Президиума Верховного Суда РФ, а также определениях его судебных коллегий по гражданским делам и по экономическим спорам.

© Рубан М.В., 2020.

Abstract: As you know, the civil law does not fix the concept of real estate, although the objects and signs of attribution of these objects to real estate are listed. However, until now, there are no sufficiently clear, legally established criteria for classifying an object as real estate. Therefore, while acknowledging the doctrinal provisions of the law of property, the author notes that the high mobility of the concept estate is mostly driven by legal positions contained in judgments of the Plenum and of the Presidium of the Supreme Court, as well as the definitions of the judicial Board on civil cases and economic disputes.

Ключевые слова: недвижимость, признаки недвижимости, Верховный Суд Российской Федерации, судебная практика, опережающее правовое регулирование.

Keywords: real estate, signs of real estate, the Supreme Court of the Russian Federation, judicial practice, advanced legal regulation.

Как известно, право собственности - это вещное право, которое дает лицу наиболее полное господство над вещью, в том числе путем владения, пользования и распоряжения ею, а также совершения в отношении нее любых действий, не запрещенных законом и не нарушающих права и охраняемые законом интересы других лиц¹, что полностью распространяется и на право собственности на недвижимость, которая обоснованно рассматривается в качестве недвижимой вещи². Признание вещного права состоит в констатации перед неограниченным кругом лиц правовой связи между лицом и вещью.

¹ См.: Концепция развития гражданского законодательства Российской Федерации. Подготовлена на основании Указа Президента Российской Федерации от 18 июля 2008 года № 1108 «О совершенствовании Гражданского кодекса Российской Федерации» // Портал Российского частного права [Электронный ресурс] - URL: <http://privlaw.ru/> (дата обращения: 18.05.2020).

² См., например: Козырь О.М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе России // Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика: Сборник памяти С.А. Хохлова / Отв. ред. А.Л. Маковский. Исследовательский центр частного права. М.: Межд. Центр финн.-эконом. развития, 1998. С. 276.

Вещь является недвижимой либо в силу своих природных свойств (абзац первый пункта 1 статьи 130 ГК РФ³), либо в силу прямого указания закона, что такой объект подчинен режиму недвижимых вещей (абзац второй пункта 1 статьи 130 ГК РФ)⁴. В частности, к недвижимым вещам относятся 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.

Мы исходим из того, что недвижимое имущество является специфическим объектом гражданских прав (ст. 128, 130 ГК РФ). Понятие недвижимой вещи⁵ принято считать ключевым для вещного права, в том числе и потому, что понятие единого объекта недвижимости связано с реформой вещного права в России.

Согласно ст. 130 ГК РФ главный признак недвижимой вещи - это прочная связь с землей и невозможность перемещения объекта без несоразмерного ущерба своему назначению.

Более четких количественных и качественных характеристик объектов недвижимости, а также иных критериев, позволяющих отнести объект к объектам недвижимого имущества либо к объектам, не являющимся объектами недвижимого имущества, действующее законодательство не содержит⁶.

³ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая): Федеральный закон от 30 ноября 1994 № 51-ФЗ (в ред. от 16 декабря 2019) // СПС «КонсультантПлюс». - URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/ (дата обращения: 18.05.2020).

⁴ Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2015. № 8.

⁵ См.: Рубан М.В. О современном понятии недвижимости в гражданском праве // Кубанское агентство судебной информации pro-sud-123.ru: Юридический сетевой электронный научный журнал. 2017. № 1. С. 94-104. [Электронный ресурс] - URL: https://pro-sud-123.ru/journals/2017/01/09_Рубан_МВ.pdf (дата обращения 15.05.2020).

⁶ Обзор вопросов, содержащихся в обращениях граждан, представителей организаций (юридических лиц), общественных объединений, поступивших в

Мы более чем согласны с подходом Р. Тамаева, который пишет: «Истоки «земельного» канона недвижимости, вероятно, следует искать в том, что земля представляет собой единственную в природе вещь, которая является вечной, служит самостоятельной основой для пространственного освоения человеком внешнего мира в качестве пригодной среды обитания оседлых народов и не требует для её присвоения специальных усилий, связанных с добычей и переработкой. Отсюда особая публичная значимость оборота недвижимости и стремление государства поставить себя между участвующими в нём частными лицами»⁷.

Иными словами, если объект является недвижимостью, то он существует в качестве такового вне зависимости от воли законодателя или решения суда. Он - недвижимость в силу естественной причины, и такой причиной считается неразрывность связи с землей⁸. Однако отсутствие законодательного определения «прочная связь с землей» и прогрессивное развитие современных технологий породило дискуссию о судебном правоприменении с учетом указанного признака недвижимости, особенно при судебной защите права собственности на недвижимость⁹. Суды в каждом конкретном случае принимают индивидуальные решения о прочности связи с землей того или иного строения.

В нашем понимании прочная связь с землей позволяет объективно считать, что под недвижимым имуществом следует понимать такие

Минэкономразвития России, и принимаемых мер (утв. Минэкономразвития России) // СПС «КонсультантПлюс». - URL: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n=314301&fld=134&dst=1000000001,0&rnd=0.5480230424726491#05966369364364619> (дата обращения 15.05.2020).

⁷ Тамаев Р. Понятие недвижимости // Закон.ру [Электронный ресурс]. - URL: https://zakon.ru/blog/2018/9/10/ponyatie_nedvizhimosti (дата обращения: 08.05.2020).

⁸ См.: Дробышев П. Признаются – являются – и снова признаются: о понятии недвижимости в реформенном проекте поправок в Гражданский кодекс // Закон.ру [Электронный ресурс]. - URL: https://zakon.ru/blog/2019/12/11/priznayutsya_yavlyayutsya_i_snova_priznayutsya_o_ponyatii_nedvizhimosti_v_reformennom_proekte_popr#comment_539133 (дата обращения 15.05.2020).

⁹ См.: Потапенко Н.С. Способы защиты права собственности на недвижимую вещь // Российская юстиция. 2010. № 5. С. 14-17.

материальные объекты, физические и юридические характеристики которых предполагают их неизменное нахождение именно на том земельном участке, где эти объекты расположены природой или человеком. По этому поводу Верховный Суд РФ указал, что в п. 1 ст. 130 ГК РФ предусмотрено, что 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.

В современных условиях судебные споры о недвижимости весьма актуальны, однако не всегда едина судебная практика при разрешении дел этой категории. В частности, в судебной практике возникали проблемы при оспаривании государственной регистрации в качестве объектов недвижимости внутриплощадных технологических трубопроводов, палубного крана, котельного оборудования, технологического трубопровода и газохода, ограждения, палатки, трансформаторной подстанции, асфальтного покрытия, скверов, футбольного поля, могил статуй, летнего душа, навеса и туалета и т.п. Во многом это было обусловлено тем, что сама ст. 130 ГК РФ дает невнятное понятие недвижимого имущества и его признаков.

Ответы на эти вопросы дала судебная практика Верховного Суда РФ, касающаяся квалификации вещи в качестве недвижимой. При этом в ряде случаев юридическая наука двигалась и продолжает двигаться в фарватере судебной практики высшего судебного органа страны. В данном случае Верховный Суд РФ осуществляет своего рода опережающее правовое регулирование. В этой связи недвижимость - это понятие не только «законодательное, законом рожденное, им же изменяемое»¹⁰, но и формируемое судебной практикой Верховного Суда РФ.

¹⁰ См.: Щенникова Л. Недвижимость: законодательные формулировки и концептуальные подходы // Российская юстиция. 2003. № 11.

Так, в постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»¹¹ и определении Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 30 сентября 2015 г. № 303-ЭС15-5520¹² Верховный суд РФ указал нижестоящим судам, что вещь является недвижимой либо в силу своих природных свойств, либо в силу прямого указания закона, и что только такой объект подчиняется правовому режиму недвижимого имущества

Специфика недвижимости заключается в том, что право собственности на неё возникает с момента государственной регистрации, но это обстоятельство не является необходимым элементом для приобретения (возникновения) права собственности, однако с этого момента право собственности начинает существовать (п. 2 ст. 8.1 ГК РФ). Хотя по общему правилу, государственная регистрация права на вещь не является обязательным условием для признания ее объектом недвижимости (п. 1 ст. 130 ГК РФ).

Вместе с тем законодатель напрямую указал на исключительную важность процедуры государственной регистрации права, поскольку ст. 219 ГК РФ установлено, что право собственности на здания, сооружения и другое вновь создаваемое недвижимое имущество, подлежащее государственной регистрации, возникает с момента такой регистрации.

На этот счет Верховный суд РФ отметил, что из содержания п. 1 ст. 130 ГК РФ и п. 38 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»

¹¹ Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2015. № 8.

¹² Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 30 сентября 2015 г. № 303-ЭС15-5520 // Банк судебных решений Верховного суда РФ [Электронный ресурс]. - URL: https://www.vsruf.ru/stor_pdf_ec.php?id=1378698 (дата обращения 15.05.2020).

(залоге недвижимости)»¹⁶⁾¹⁷. Согласно п. 1 ст. 5 названного закона ипотека может быть установлена только в отношении недвижимого имущества (ст. 130 ГК РФ), права на которое зарегистрированы в установленном законом порядке¹⁸.

Верховный Суд РФ ориентировал нижестоящие суды на то, что при разрешении вопроса о признании правомерно строящегося объекта недвижимой вещью (объектом незавершенного строительства) необходимо установить, что на нем, по крайней мере, полностью завершены работы по сооружению фундамента или аналогичные им работы (пункт 1 статьи 130 ГК РФ). Замощение земельного участка, не отвечающее признакам сооружения, является его частью и не может быть признано самостоятельной недвижимой вещью (пункт 1 статьи 133 ГК РФ)¹⁹.

Верховный Суд РФ высказал свою позицию о том можно ли считать недвижимостью самовольную постройку. По смыслу ст. 128, 129, 222 ГК РФ, самовольное строение в гражданский оборот не введено и не может в нем участвовать: с ним нельзя совершать какие-либо гражданско-правовые сделки, право на него не может быть установлено и зарегистрировано²⁰.

Но из этого не следует, что самовольная постройка недвижимым имуществом не является. Так, рассматривая дело по иску Т. к Е. об устранении препятствий в пользовании земельным участком, возложении обязанности демонтировать линию энергопередач, Верховный Суд РФ,

¹⁶ Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // Собрание законодательства РФ. 20.07.1998. № 29. Ст. 3400.

¹⁷ Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2018) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 14.11.2018) (ред. от 26.12.2018) // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2019. № 5.

¹⁸ Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 5 (2017) (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 27.12.2017) // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2018. № 12.

¹⁹ Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2015. № 8.

²⁰ Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации №2 (2016), утв. Президиумом Верховного Суда РФ 06 июля 2016 г. // Бюллетень Верховного Суда РФ. 2017. № 3.

сославшись на действующую ныне редакцию ч. 1 ст. 222 ГК РФ указал, что самовольной постройкой может быть признан исключительно объект недвижимости²¹.

Как отмечено в определении Верховного суда РФ от 26.06.2019 № 306-ЭС19-8952²², автостоянка, состоящая из здания контрольно-пропускного пункта, вагончика, а также замощения, не может быть отнесена к категории «недвижимой вещи», не смотря на наличие государственной регистрации на все указанные объекты как единый объект недвижимости.

Поскольку изучение данных объектов на предмет их неразрывной связи с земельными участками и возможности их перемещения без соразмерного ущерба для их целевого назначения требуют определенных познаний в области техники, строительства и градостроительства, судебными органами назначается судебная экспертиза с целью привлечения специалиста в необходимой области.

Так, решением Арбитражного суда Краснодарского края от 10.04.2020²³ при рассмотрении иска о сносе самовольной постройки – антенной опоры для размещения телерадиокоммуникационного оборудования при изучении материалов дела, а также заключения экспертизы, назначенной определением суда с целью выяснения всех обстоятельств дела, а также отнесения спорного объекта к категории самовольной постройки на основании поставленных вопросов, в том числе о его связи с землей и о возможности перемещения, установлено, что спорный

²¹ Определение Верховного Суда РФ от 19 июля 2016 г. № 18-КГ16-61 // Банк судебных решений Верховного суда РФ [Электронный ресурс]. - URL: https://www.vsrfr.ru/stor_pdf.php?id=1460442 (дата обращения: 07.05.2020).

²² Определение Верховного суда РФ от 26.06.2019 № 306-ЭС19-8952 // Банк судебных решений Верховного суда РФ [Электронный ресурс]. - URL: https://www.vsrfr.ru/stor_pdf_ec.php?id=1792486 (дата обращения: 07.05.2020).

²³ Решение Арбитражного суда Краснодарского края от 10.04.2020 № А32-17584/2019 // Картотека арбитражных дел [Электронный ресурс]. - URL: https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/52538c08-1983-4e34-b8ff-8c81ab33b2d9/2ae27a16-76da-48bc-bef9-385f22bb31b7/A32-17584-2019_20200410_Reshenija_i_postanovlenija.pdf?isAddStamp=True (дата обращения: 07.05.2020).

объект – антенная опора допускает возможность сборки и разборки конструкции и перемещение таковой без соразмерного ущерба его прямому назначению. Таким образом, исследуя данный объект как правовую категорию «недвижимого имущества» суд верно применил нормы права, проведя анализ отнесения спорного объекта ко всем трем критериям, установленных нормами права, установив, что антенную опору невозможно отнести к недвижимому имуществу и соответственно положения ст. 222 ГК РФ не распространяется на объект спора.

Приведенные правовые позиции об объектах недвижимости, нашедшие отражение в судебной практике, свидетельствуют о том, что наряду с доктриной гражданского права существенную роль в понятии недвижимости и конкретизации ее признаков, а также в определении конкретных объектов недвижимости играет Верховный Суд Российской Федерации.

Список цитируемой литературы

1. Бевзенко Р.С. Земельный участок с постройками на нем: введение в российское право недвижимости. М.: М-Логос, 2017;
2. Козырь О.М. Недвижимость в новом Гражданском кодексе России // Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика: Сборник памяти С.А. Хохлова / Отв. ред. А.Л. Маковский. Исследовательский центр частного права. М.: Межд. Центр финн.-эконом. развития, 1998;
3. Потапенко Н.С. Способы защиты права собственности на недвижимую вещь // Российская юстиция. 2010. № 5;
4. Рубан М.В. О современном понятии недвижимости в гражданском праве // Кубанское агентство судебной информации pro-sud-123.ru: Юридический сетевой электронный научный журнал. 2017. № 1;

5. Тамаев Р. Понятие недвижимости // Закон.ру [Электронный ресурс]. - URL: https://zakon.ru/blog/2018/9/10/ponyatie_nedvizhimosti (дата обращения: 08.05.2020);

6. Щенникова Л. Недвижимость: законодательные формулировки и концептуальные подходы // Российская юстиция. 2003. № 11.